

## インボイス制度について

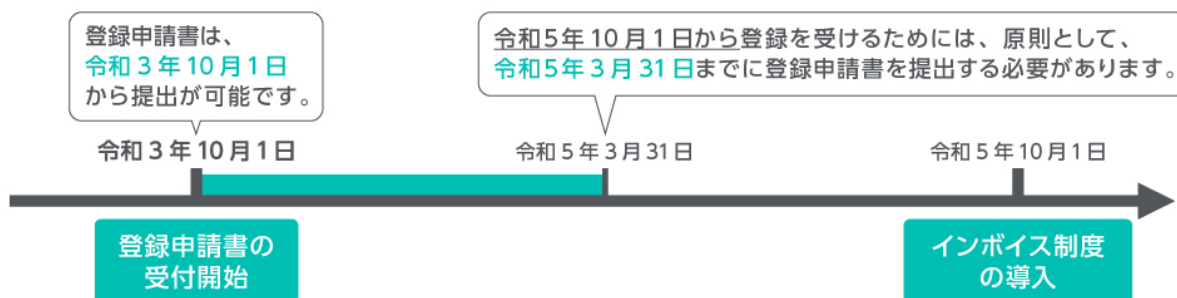
### (1) インボイス制度とは

インボイス制度とは「適格請求書保存方式」のことをいいます。所定の記載要件を満たした請求書などが「適格請求書（インボイス）」です。インボイスの発行または保存により、消費税の仕入額控除を受けることが可能です。

インボイス制度は売り手側、買い手側双方に適用されます。売り手側は、取引相手（買い手）から求められたときには、インボイスを交付しなければなりません。買い手側は、原則として取引相手（売り手）から交付を受けたインボイスの保存が必要となります。

インボイス制度は **2023年10月1日からスタート**します。それまでに、売り手側は「適格請求書発行事業者」になっていなければなりません。適格請求書発行事業者でなければ、インボイスを発行できないからです。登録申請書の提出期間は、2021年10月1日から2023年3月31日までです。

### 登録申請のスケジュール



参考 HP（国税庁特設サイト）は [こちら](#)

### (2) 免税事業者からの課税仕入れに係る経過措置

免税事業者とは、年間の課税売上高が1,000万円以下の事業者を指し、納税義務が免除されます。

インボイス制度では、免税事業者など、適格請求書発行事業者以外から行った課税仕入れは、原則として仕入税額控除を行うことができません。免税事業者はインボイスを発行できないからです。ただし経過措置として、インボイス制度の導入から当面の間は、現行の「区分記載請求書等」であっても一定割合の仕入税額控除が認められています。

### 期間による仕入税額控除割合

期間	割合
2023年10月1日から2026年9月30日まで	仕入税額相当額の80%
2026年10月1日から2029年9月30日まで	仕入税額相当額の50%

### (3)不動産業界において

インボイス方式になると、個人や免税事業者はインボイスを発行できないため、仕入税額控除ができないということになります。しかし特例として、**宅地建物取引業を営む事業者が棚卸資産として購入をする場合、建物の購入については、売主が個人や免税事業者であっても、一定の事項を記載した帳簿のみの保存で仕入税額控除が認められること**になります。

ただし、これらの業者であっても販売用として仕入れたのではなく、自らが使用する目的や賃貸する目的で個人などから仕入れをした場合には、仕入税額控除ができないということでもあります。

つまり、**現状であれば、個人や免税事業者から仕入れた建物について、自社使用目的や賃貸目的であっても事務所や倉庫などであれば仕入税額控除が可能であったものが、インボイス方式になることで仕入税額控除ができなくなる**ということです。

新しい制度に移行する時には、多少の混乱があるかもしれません。

制度を運用する中で、改善すべきことも出てくるでしょう。

まずは、制度のことをしっかり把握することが大切です。

弊社では、必要に応じて税理士や公認会計士とも連携し、業務を進めて参ります。

その他、弁護士・司法書士・土地家屋調査士など各種専門家とも連携しております。

不動産に関することでお困りであれば、是非弊社へご相談ください。

以上

令和4年6月

穴吹不動産流通株式会社

法人営業部法人営業グループ