



## インボイス制度が始まったら、 不動産会社はどう動けばよいのか?

株式会社 日本中央研修会 代表取締役/日本中央税理士法人 代表社員/公認会計士

青木寿幸

令和5年10月1日から、消費税の仕入税額控除の方式として適格請求書等保存方式（いわゆるインボイス制度）が導入されます。その概要とともに、不動産会社に視点を置いた留意点などをご説明いたします。



### 1 消費税の基本的なしくみを 知っておこう

消費税とは、商品の販売や貸付け、またはサービスを提供したときに、その商品の価格やサービスの手数料に10%（軽減税率の対象であれば8%）の税金を上乗せして、最終消費者に負担させる制度です。ただし、すべての商品やサービスの価格に消費税がかかるわけではありません。

たとえば、不動産会社が消費者に対して新築分譲の戸建てを、土地が2,000万円、建物が1,100万円（本体価格×10%の消費税を含む）として、合計3,100万円販売したとします。このとき、土地は消費されて消滅するものではありませんので、消費税は上乗せできません。一方、建物については使えば減価していく商品ですので、不動産会社は10%の消費税を上乗せして徴収します。不動産会社は、この預かった100万円の消費税をそのまま税務署に納めるわけではありません。というのも、消費税はその取引が最終消費者に対するものなのか、会社や個人事業主である事業者に対するものなのかということに関係なく、取引を行うたびに一律10%の税率で課税する制度だからです。

戸建てを販売した不動産会社は山で木を育てたり、鉄骨を作る工場を持っていない限り、卸売会社から建築材料を仕入れます。その建築材料の金額が660万円（本体価格×10%の消費税を含む）とすれば、不動産会社は消費者ではないのですが、そこで60万円の消費税を負担していることになるのです。そこで、その

差額の40万円（＝100万円－60万円）を税務署に納めればよいことになります。

これは建築材料に限ったことではありません。この不動産会社が事務所で使うパソコンを22万円（本体価格×10%の消費税を含む）、ボールペンや印刷用紙などの事務用品を合計で11万円（本体価格×10%の消費税を含む）で購入したとします。ここでも不動産会社は消費税を合計3万円負担していますので、先ほどの40万円から差し引いて37万円を税務署に納めることになります。

この不動産会社は「預かった消費税－支払った消費税」として、手元に残った消費税を納めているだけです。自分の貯金を使っているわけではありません。そして、建築材料を仕入れたことで、60万円の消費税は卸売会社が預かっていますので、それを卸売会社が税務署に納めることになります。

つまり、消費税とは戸建てを購入した最終消費者が支払った100万円を、各取引段階にいる事業者が預かり、分担して納税する仕組みになっているのです。この消費税を納める事業者を課税事業者と呼びます。ところが、すべての事業者が消費税を納税する課税事業者となるわけではなく、基準期間の課税売上高が1,000万円以下であれば消費税を納める義務がない免税事業者となるのです。

基準期間の課税売上高とは、個人事業主であれば前々年、法人であれば2期前の事業年度の消費税を上乗せして販売した売上高のことを指します。新設法人であれば、設立1期目や2期目は基準期間がありません

ので、原則として免税事業者となります。ただし、資本金の金額や大会社のグループ法人などは、例外として免税事業者から外れることにはなっています。

また、あくまで課税売上高で判定しますので、土地の転売のみを行っている不動産会社であれば、土地には消費税がかかりませんので、課税売上高が発生せず免税事業者となります。

### 2 インボイスの導入で、 益税問題は解決される

ところで、戸建て販売の不動産会社は、建築材料の卸売会社の課税売上高を知ることができません。もし卸売会社の課税売上高が1,000万円以下であれば、設立して3期目以降であったとしても消費税は納めていないのです。ところが、卸売会社が消費税を建築材料の販売価格に上乗せして請求してきた場合、不動産会社はこれを拒むことができません。そこで今までは、取引相手が課税事業者であろうが、免税事業者であろうが関係なく、購入した商品やサービスに対する消費税を自動的に計算して、差し引いてもよいことにしていたのです。そして、実際に卸売会社が免税事業者であったとすれば、預かっている60万円の消費税は納める義務はなく、自分の売上として計上できてしまうという問題もありました。これを「益税問題」と呼んだりします。

これらの問題を解決するために、令和5年10月1日からインボイス制度（適格請求書等保存方式）が導入されることになったのです。簡単にいえば、インボイスとは「取引相手が消費税を納税していることを証明する書類」のことなのです。

戸建て販売の不動産会社は、建築材料の卸売会社が発行したインボイスを見て、60万円の消費税を納めていることがわかるため、そこではじめて預かっていた100万円の消費税から差し引くことができます。とすれば今後、不動産会社は卸売会社からインボイスをもらわないと、今までと同様に建築材料を660万円で購入したとしても、100万円の消費税を税務署に納める義務が発生することになるのです。

卸売会社がインボイスを発行するためには、令和3年10月1日以降に税務署へ申請して適格請求書発行事業者として登録する必要があります。さらに、不動

産会社が消費税を差し引くためには、発行されたインボイスを証拠として保存して、税務調査のときに提示しなければいけません。

### 3 全員が適格請求書発行事業者 に登録すべきなのか

ここで勘違いしてはいけないことがあります。

それは、課税事業者であるか、適格請求書発行事業者として登録するかはまったく別物だということです。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ませんので、単純に自分が販売した取引相手が消費税を差し引くことができないこととなります。それでも、基準期間の課税売上高が1,000万円を超えていれば、消費税を納める義務は発生し、課税事業者にはなるのです。

ときどき、自分が課税事業者であっても、お客さんの中に事業者がおらず、消費者のみであれば適格請求書発行事業者に登録しなくてもよいという意見も聞きます。それでも、不動産関連の事業を行っているのであれば、課税事業者は全員が適格請求書発行事業者として登録すべきです。

たとえば、個人に対してアパートやマンションの賃貸仲介を行う不動産会社であったとします。確かに、仲介手数料売上の100%が消費者である個人であれば、そもそも課税売上高がないので、インボイスを発行してほしいと要求もしてきません。ところが、マンションの1階が店舗で、その賃貸仲介をしたり、社宅を探している会社の賃貸仲介をすることもあるかもしれません。そのとき、インボイスが発行できないとすれば、その賃貸仲介を依頼されない、つまり取引相手から排除される事態にもつながります。お客さんの中に1人でも会社や個人事業主の事業者が混ざる可能性があれば、手続きはそれほど煩雑ではないので、適格請求書発行事業者には登録しておくべきです。

では、基準期間の課税売上高が1,000万円以下、もしくは設立1期目、2期目で免税事業者である場合でも、適格請求書発行事業者として登録すべきなのでしょうか？

当然、適格請求書発行事業者になるということは、消費税を納める事業者になるということですので、原則として課税事業者を選択した後で登録申請すること

になります（特例として、免税事業者が令和5年10月1日の属する課税期間中に適格請求書発行事業者の登録を行う場合には、課税事業者の選択は不要とされている）。つまり、今までは消費税を納める義務がなかったのに、自ら手を挙げて消費税を納める課税事業者になるということです。これについては、取引先がほぼ個人事業主や会社ということであれば、取引相手から排除されないように登録すべきです。

一方、消費者にのみ戸建てを販売する不動産会社、マンションやアパートを個人に対して賃貸仲介する不動産会社は、最初は様子見でもよいと考えます。令和5年10月1日までに登録しなくとも、そのあとでも登録は可能だからです。

また、免税事業者が、消費税を記載した請求書を発行したら、どうなるのかと聞かれることがあります。その場合には、インボイス類似書類の発行として、消費税法による罰則規定が適用される可能性が高いと考えます。

#### 4 簡易課税を適用した場合

では、不動産関連の事業を行う会社が適格請求書発行事業者として登録すると決めた場合、他に特別な注意点はあるのでしょうか？

実は、基準期間の課税売上高が5,000万円以下であれば、簡易課税という制度を税務署に申請することで適用できます。これを申請するかの判断で、かなり納付額が変わってきます。先ほどのとおり、課税事業者は「預かった消費税－支払った消費税」の差額を税務署に納めます。ところが、基準期間の課税売上高が5,000万円以下の小規模な事業者が消費税を集計するのは煩雑であるという理由で、預かった消費税に一定の割合（みなし仕入率）をかけて納める消費税を決めてよいとしているのです。このとき、次の表のように不動産の事業内容によって、みなし仕入率は異なります。

たとえば、中古不動産を買い取って、リフォームを行わずに他の事業者に転売するのであれば、第1種に該当し、みなし仕入率は90%となります。

たとえば、土地が2,000万円、建物が1,100万円（本体価格×10%の消費税を含む）として、合計3,100万円のマンションを中古で購入したとします。

表 不動産業関連の簡易課税方式の事業区分とみなし仕入率

| 業態     | 内容                            | 事業区分 | みなし仕入率 |
|--------|-------------------------------|------|--------|
| 不動産仲介業 | 不動産の売買や賃貸を仲介                  | 第6種  | 40%    |
| 建売販売業  | 自ら建築施工した住宅を販売                 | 第3種  | 70%    |
|        | 注文住宅を請負い、下請けに指示して建築施工させた住宅を販売 | 第3種  | 70%    |
| 不動産転売業 | 買い取った中古不動産にリフォームを行わずに、事業者へ販売  | 第1種  | 90%    |
|        | 買い取った中古不動産にリフォームを行わずに、消費者へ販売  | 第2種  | 80%    |
|        | 買い取った中古不動産にリフォームを行ったうえで販売     | 第3種  | 70%    |
| 不動産賃貸業 | 自己の所有する不動産を賃貸                 | 第6種  | 40%    |
|        | 賃借人から受け取った内装工事などのリフォーム代       | 第3種  | 70%    |
|        | 賃借人から受け取った室内のクリーニング代          | 第5種  | 50%    |
| 不動産管理業 | 他者の所有する不動産を管理                 | 第6種  | 40%    |

そのあと、土地を3,000万円、建物1,650万円の4,650万円として、1.5倍の販売価格で他の事業者へ転売できたとして、原則的な計算であれば、50万円（＝150万円－100万円）の消費税を納める義務が生じます。ところが、簡易課税を選択していれば、15万円（＝150万円×（1－90%））の消費税を納めることになるのです。

このとき、不動産管理業などは第6種として、40%の最低のみなし仕入率となります。それでも、不動産管理業にはそこまで消費税がかかっている経費はないと想定されるため、一般的には簡易課税を選択したほうが納付額が少なくなることが多いはずで、ときどき、「うちの会社は経費が多く、利益が出ていないので、簡易課税を適用したら不利になるかも」という不動産会社の社長もいます。ところが、経費のうち給与が大部分を占めている場合には、給与には消費税がかかりませんので、利益が小さくても課税売上高の消費税から差し引ける消費税がほとんどないことになります。

#### 5 簡易課税を適用するときの落とし穴

ここで簡易課税を選択したと決めた場合に、注意すべきことが3点あります。

##### ① 簡易課税の申請には期限がある

原則として、簡易課税を適用したい事業年度の前事業年度の末日（個人事業主であれば、前年の12月31

日）までに税務署へ届出を提出する必要があります。ただし、特例として、免税事業者が令和5年10月1日が属する課税期間中に適格請求書発行事業者の登録を行った事業者は、その課税期間中に簡易課税の申請ができるとされています。たとえば、個人事業主であれば、令和5年12月31日までに申請すれば、令和5年分の消費税の計算では、簡易課税を適用できることになります。令和6年に入った後に、令和5年分の課税売上高と経費などを集計して簡易課税のほうが得だとわかった場合でも、さかのぼって申請することは認められません。

##### ② 簡易課税の適用で納付額が増えることもある

簡易課税を選択すると2年間は強制適用となります。たとえば、令和5年の事業年度は簡易課税のほうが得だが、その翌事業年度には不動産の路面店を開設する計画があったとします。路面店の建物内装を造ったり、パソコンや事務用品などの器具備品を購入すれば、すべて消費税が上乗せされる商品ですので、課税売上高の消費税から差し引くことができます。もしその結果がマイナスとなれば、消費税を還付してもらえます。ところが、簡易課税を選択していると一律にみなし仕入率を掛け合わせるだけですので、還付どころか、消費税を納付することになるのです。

##### ③ 小規模ではない事業者でも簡易課税が適用できる

課税売上高が5,000万円以下の事業者と聞いて、そこまで大きな損得はないのではと考えること。というのも、5,000万円以下とは、あくまで2期前（個人事業主は2年前）の課税売上高を指しているからです。そのため、たとえば2期前の課税売上高は5,000万円以下であったとしても、今期は土地が20億円、建物が11億円の不動産を購入して、その土地を30億円、建物16.5億円で他の事業者へ転売するケースもあり得ます。今期の課税売上高は建物の16.5億円ですが、簡易課税が適用できるのです。したがって、原則的な計算方法であれば、5,000万円（＝1.5億円－1億円）の消費税を納めるところ、簡易課税であれば、1,500万円（＝1.5億円×（1－90%））を納めるだけでよいことになり、その差額は3,500万円にもなるのです。特に、不動産関連の事業を行っている課税売上高が大きく変動することもあり、慎重に簡易課税の選択の判断をすべきです。

これは、免税事業者が適格請求書発行事業者に登録する場合だけでなく、すでに課税事業者である場合にも、再度、簡易課税の選択をすべきかどうかを検討しましょう。

全宅連ホームページ・お知らせ「消費税の適格請求書保存方式（インボイス制度）の施行に向けた周知等について／国税庁」（2022.03.18）を本誌に併せてご参照ください。https://www.zentaku.or.jp/news/7657/

10分でワカル!

## 紙上研修 On the web

本紙を10分程度の動画でわかりやすく解説しています。ぜひ「ハトサポ」からご視聴ください。

2022年3月号  
「デジタル社会形成整備法に基づく宅地建物取引業法・借地借家法の改正」



#### ご質問について

- ご質問は文書にて下記宛までご郵送ください。（電話・FAX・メール等の問合せは対応していません）
- なお、個別の取引等についてのご質問・ご相談にはお答えできません。

(公社) 全国宅地建物取引業保証協会  
東京都千代田区岩本町2-6-3  
全宅連会館2F



全宅保証 研修 検索

