

アパマンオーナーのための『不動産税務通信』R5.8月号



アパートの貸付けと一緒に駐車場の貸付けもやっているが、駐車場の借主からインボイスが欲しいと言われた。どう対応すればいいですか？



2つの対応があります。
1.インボイスを発行 2.インボイスは発行せず借主と賃料交渉

Q1 アパマンオーナーがインボイスを検討しなければならない状況とは？

A1 アパート・マンション以外にテナントや駐車場の貸付けを行っている場合は要注意です。

アパートやマンションの貸付しかしていない場合はインボイスを検討する必要はありません。ただし、**テナントや駐車場の貸付**も行っている場合、借主がオーナーにインボイスの発行を要求する可能性があります。しかし、**大抵のアパマンオーナーは消費税の課税事業者ではない**ため、このままではインボイスを発行することが出来ません(インボイスは消費税の課税事業者でないと発行できない！)。アパマンオーナーにとって一番良いのは**インボイスを発行しないまま賃料据置**ですが、借主が納得しない場合も想定されます。その場合、アパマンオーナーには下記の2つの対応を迫られることになります。

- ・ **消費税の課税事業者になる**(消費税の納税負担とインボイス発行事務負担が増える)
- ・ **インボイスを発行しない代わりに賃料の値下げに応じる**(賃料収入が減少する)

どうしても据置に応じないときは「**値下げによる収入減少**」と「**消費税の納税負担**」を天秤にかけて有利な方を選択しましょう。



どうすれば一番キャッシュが残るかな…？

Q2 インボイスを発行することにしたが毎月発行しないとイケないのか？

A2 賃貸借契約書と通帳の記帳記録で代用することが出来ます。

不動産の賃貸借契約の場合、毎月発行することに代えて、**賃貸借契約書と通帳の記帳記録を併せてインボイスの代わりとすることが出来ます**。インボイスの発行事業者に登録すると登録番号が通知されるので、**賃貸借契約書に登録番号を記載**しておけば借主はこの賃貸借契約書と自身が賃料を振り込んだ通帳の記録の両方を保存しておけばインボイスの発行を受けたものとみなされます。

なお、既に契約書を交わして現在進行中の契約に関しては、**登録番号等を記載した書面により通知**しておけば大丈夫です。次回の契約書から登録番号を記載しましょう。

大抵の場合、アパマンオーナーはインボイス制度と関係ありませんが、テナント等の貸付も行っている場合は借主が請求してくる可能性があります。要求通りインボイスを発行しようとすると消費税の納税負担が発生することになるので、まずは発行する場合と賃料交渉する場合のどちらが有利か検討してみましょう。特に消費税のシミュレーションは難しい計算を要するので税理士等の専門家にしてみましょう。

この記事は配信用に税金を簡易な表現で記載しております。詳細は是非東京シティ税理士事務所にご相談ください(海外の税制については対応することができません)。

■電話・メール相談



TEL : 03-3344-3301

FAX : 03-3344-9053

Mail : ask@tokyocity.co.jp

ご利用時間 月～金 09:30～17:30

土・日・祝 09:30～17:30

(土・日・祝は12:00～13:00除く)



面接相談

03-3344-3301

新宿相談所 (新宿三井ビル33階：新宿駅徒歩7分)

横浜相談所 (横浜スカイビル20階：横浜駅直結)

東京日本橋相談所 (ビジネスエアポート日本橋内：日本橋駅B1出口より徒歩2分)