適格請求書発行事業者への登録を済ませたら……

インボイス制度 個人の大家さん編

令和５年10月からインボイス制度がスタートします。個人の大家さんが貸し手としてこの制度の影響を受けるのは、インボイス（適格請求書等）が必要な事業者※に貸す場合です。
ここでは、適格請求書発行事業者の登録をお済ませになった個人の大家さん向けに、直前に慌てないよう、今から準備しておくことをまとめました。

※ 本誌における事業者とは、原則インボイスが必要となる仕入税額控除を適用する消費税の課税事業者を指します（簡易課税制度を選択適用している事業者は除きます）。

インボイスと認められるには？

インボイスには、消費税の税率や税額を正確に伝えるために、一定の事項を記載しなければなりません。賃料の場合、都度請求書を発行せず、口座振替などで定額を定期的に受領するケースがほとんどです。この場合、何を揃えるとインボイスとなるのか、解説します。

STEP 1
インボイスに必要な記載事項をチェック

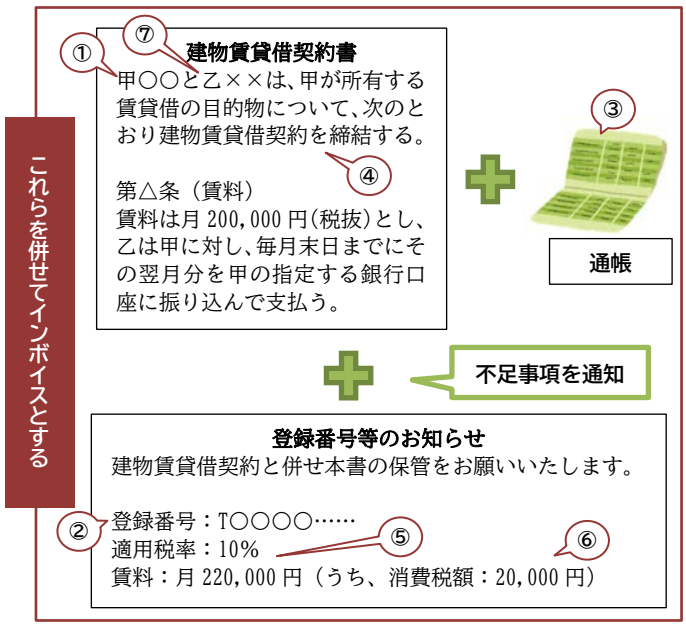
大家さんのインボイスに必要な記載事項

① 発行者（大家さん）の名称と、**② 登録番号**
③ 取引年月日（賃料の場合、支払日や請求日）
④ 取引（賃貸借）の内容
⑤ 税率ごとの対価の合計額及び適用税率
⑥ 消費税額等
⑦ 取引の相手方（借主）の名称

これらをすべて、一つの書類に記載する必要はありません。「**賃貸借契約書＋通帳の記録**」など、複数の文書で記載事項を満たし、一緒に保存しておく方法も認められます。

STEP 2
既存契約については、不足事項を通知

すでに締結している契約においては、上記②の登録番号の他、⑤⑥の消費税に関する事項が契約書に記載されていない場合があります。この場合、新たに契約書を締結する必要はなく、**不足事項を借主に通知し、これを覚書として一緒に保存**することで、インボイスとしての要件を満たすことができます。



この通知は書面の他、メールなどの電子的方法でも可能です（文例は裏面参照）。

文例 ： 不足事項の通知（インボイス制度開始に伴う適格請求書発行事業者の登録番号等のお知らせ）

令和　年　月　日

［　取引先　会社名　］
［　部門・役職・担当者名　］　様

［　貸主氏名　］

インボイス制度開始に伴う適格請求書発行事業者の登録番号等のお知らせ

拝啓　貴社におかれましては、益々ご盛業のこととお慶び申し上げます。平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、令和５年10月より、インボイス制度（適格請求書等保存方式）が開始されることに伴い、消費税の課税事業者が仕入税額控除を適用する要件として、適格請求書等（いわゆる「インボイス」）の保存が義務付けられます。

この適格請求書等の発行は適格請求書発行事業者に限られるため、今般、私も適格請求書発行事業者の登録を完了いたしました。以下にその登録番号及び制度開始に伴う必要事項を通知申し上げます。確認の上、当文書を覚書として、不動産賃貸借契約書とともに保存いただきますようお願い申し上げます。

今後とも変わらぬお引き立てを賜りますよう、宜しくお願い申し上げます。まずは書面をもちまして、ご案内申し上げます。

敬具

記

1.　登録番号は下記のとおりです。ご査収の程お願い申し上げます。

登録番号：T＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿　登録年月日：令和　年　月　日

2.　年　月　日に締結いたしました不動産賃貸借契約書につきまして、本制度に対応すべく、上記登録番号とともに、以下を追記いたしますことを通知申し上げます。

・　賃料（土地（更地））
　月額＿＿＿＿＿円　（消費税非課税）

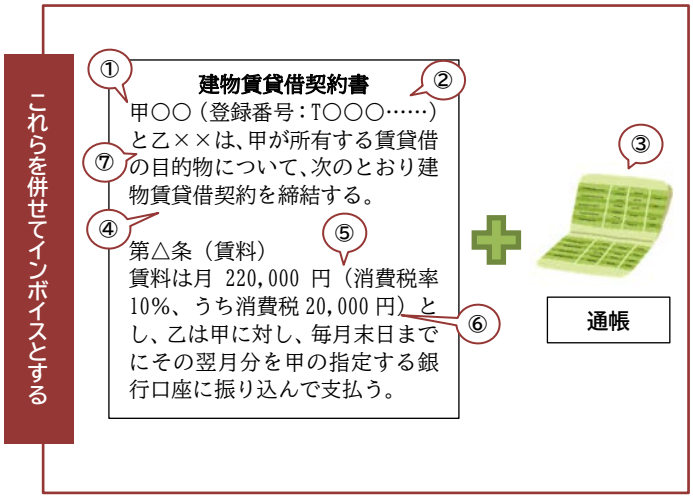
・　賃料（事務所）
　適用税率　10%※
　月額＿＿＿＿＿円　（うち、消費税額　＿＿＿＿円）

※　適用税率は現行法によるものです。改正の際は、改正に従い税率を変更いたします。

3.　本制度開始後は、不動産賃貸借契約書、当文書（覚書）及び通帳における引き落しの記録をもって、適格請求書（インボイス）とさせていただきます。ご理解の程、お願い申し上げます。

以上

STEP3
新規契約は、契約書に必要事項を追加

今後締結する契約については、予め契約書に、③の取引年月日以外の事項を記載しておくとよいでしょう（右図参照）。

ここでは都度請求書を発行しない場合（口座振替により受領する場合）の対応についてご案内しました。インボイス制度への対応でご不明な点やご相談がございましたら、お気軽に当事務所までお問い合わせください。