OWNER´S NEWS

賃貸オーナー様向け情報発信誌！

8月号

〇～2023年より導入～
今から理解しておく「インボイス制度」！

〇賃貸経営オーナー様が覚えておくべき！
節税対策のキホン

写真：三ツ木ファーム　柚木農園

株式会社
調布みつぎ不動産研究所

今月の話題

～2023年より導入～

今から理解しておく「インボイス制度」！

インボイス制度とは？

2023年10月1日（令和5年10月1日）より導入される制度で、賃貸経営をされている方は知っておくべき制度です。特に、企業や個人・賃貸経営オーナーなど免税事業者に大きく影響します。

インボイス制度の正式名称は適格請求書等保存方式で、課税売上から課税仕入の消費税を控除する「仕入税額の控除を受ける場合」に関係してきます。

現在の消費税は10%です。通常は10%ですが、通常の他に軽減税率としておもに下記の項目が8%に制定されています。

・外食
・お酒を除く食品飲料
・週2回以上の新聞

税制率の異なる税制を「商品課税税率を請求書の中で明記＝仕入税額控除の適正化する」

これがインボイス（適格請求書方式）という制度です。

そして「国が指定した項目がきちんと明記されている適格請求書で発行・保存する事」が義務付けられます。

このインボイス制度によって仕入税額控除が適正化され、発生した差額を国に納付しなければいけなくなります。

より詳しくインボイス制度について知る

国税庁「インボイス制度の概要」

https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/zeimokubetsu/shohi/keigenzeiritsu/invoice_about.htm

インボイス制度導入に伴う影響について

インボイス適用後は適格請求書として受け取った場合のみ仕入税額控除が適用されます。もし適格請求書を受け取らなかった場合は仕入税額控除が不可になります。

「仕入税額控除＝課税売上の消費税から課税仕入にかかる消費税控除」の事です。

【例】ある店舗が5,000円で仕入れた商品を10,000円で販売します。この場合、購入した消費者は11,000円（消費税1,000円）を店舗に支払います。この時点ですでに店舗は仕入れ代5,500円（消費税500円）を仕入れ先に支払っています。

仕入税額控除とは仕入れ時消費税を差し引いて、納付消費税額を計算する仕組みということなのです。

（1,000円（売上消費税）-500円（仕入れ時消費税）＝500円）

仕入税額控除は、「店舗が払う消費税」と「消費者が払う消費税」の2重支払いを防ぐ対策です。この仕入税額控除が、もしインボイス制度が適用になると「適格請求書を受け取らない場合は、仕入税額控除ができなくなる可能性がある」という事なのです。

不動産関係・賃貸経営オーナー様の注意点

賃貸経営オーナー・大家さんへの影響として知っておくべきことには不動産貸付、具体的には貸付の中で店舗・事務所・駐車場の貸付などがあります。（※借主が個人名義で消費税課税事業者でなければ、仕入税額控除は関係なし）

もし年間課税賃料収入が年間で1,000万以下の場合は、消費税の免税事業者という事でインボイス制度の対象になり、小規模の賃貸経営オーナーや大家さんに影響を及ぼします。対象となるのは「課税事業者であるか？免税事業者であるか？」。適格請求書をもし発行できなければ、賃借人は家賃支払いを仕入税額控除の対象にできず、余分に消費税を支払わなくてはいけなくなります。

この他にも自社で店舗や駐車場関連の会社を立ち上げて事業を連動している場合は、これまで自社内で連動して完結していた支払いも、自社内で仕入税額控除を受けることが出来なくなり、インボイス制度導入後は支払う消費税の金額も増加します。

対策すべき内容としては「ご自身がすでに課税事業者か？」という確認から始めましょう。そして専門家に一度相談されることをお勧めします。

賃貸経営オーナー様が覚えておくべき！節税対策のキホン

節税対策のキホンと覚えておきたいこと

賃貸経営には節税出来るポイントがいくつか存在します。不動産を所有する上で「節税対策を上手にしながら資産を増やすこと」をお勧めします。

今回は節税対策のキホンとして、節税についての基本を学びましょう。節税のキホンの考え方は「税金を減らす」こと。そして軽減制度を上手に活用することです

■必要経費の見直し

まず節税対策としては「賃貸経営に関する必要経費を見直すこと。」現在の支払いで経費になりそうな項目を再確認しましょう。特に不動産管理・賃貸経営に関係する交通費、不動産の勉強のための軽費、セミナー代など意外と多くの賃貸経営に関係する経費があります。

■税金関係

住民税や所得税は損益通算が可能です。不動産所得が赤字になった場合は、他所得から差し引くことが可能です。一般的に大きく節税できるのは物件購入に伴う初年度～2年目まで。物件購入に伴い、計算上赤字になった際にはしっかり補てんして節税対策しましょう。

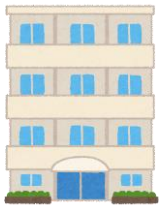
■相続税

相続税も頭に入れておきたいところです。相続する機会があって、現金資産の他にアパートなどの不動産相続が発生する場合、貸家建付地となり約8割程度、建物は取得価額の約4割程度で評価されます。

■減価償却と損益通算

減価償却費＝建物や設備に対して資産取得に必要だったお金を、時間経過と共に価値が下がっていく年数で「分割して経費として償却できる」制度。

法定耐用年数で定められた耐用年数まで軽費として計上が可能です。



減価償却費は確定申告の際に申告しておくことによって節税が可能になります。特に不動産投資に積極的な方であれば、減価償却に詳しくなる事をお勧めします。

減価償却費は「取得価格×償却率」で考えます。

そして償却率は耐用年数ごとに設定されています。

鉄筋コンクリート造	耐用年数47年	償却率0.022
鉄骨造	耐用年数34年	償却率0.030
木造	耐用年数22年	償却率0.046

【例1】新築の場合

「鉄骨造」の新築物件を1,500万円で取得
減価償却費は1,500万円÷34年＝45万円

【例2】中古の場合

「鉄筋コンクリート中古」15年を2000万円で取得
取得時の耐用年数は47年-15年＋15年×0.2＝35年
減価償却費は2000万円÷35年＝57万1428円（小数点繰り下げ）
中古物件の場合、基本的には築年数によって耐用年数を決定していきます。
「新築時の耐用年数－経過年数＋経過年数×0.2＝取得時の耐用年数」です。

節税を考える際の注意点

確定申告については個人であれば青色申告で納税すること。平成26年度より白色申告でも記帳・記録保存の義務が生じたため、白色申告の意味がなくなりました。対して青色申告は65万円の特別控除、専従者給与の経費計上、損失繰越のメリットがあります。

さらに経費計上できる項目を把握しておくことも重要です。税金関係や減価償却費を始めとして、管理費や修繕費、広告宣伝費、また通信費や接待交際費などなど経費計上できる項目を把握しておきましょう。

また、不動産所得は総合課税で累進課税制度になっています。所得税の税率は5%から45%までの7分類。

課税所得金額によって税率と控除額は変わってきます。金額と税率を把握しておく事をお勧めします。

賃貸経営について、初年度は物件取得のために赤字になりやすいですが、利益を残すには2年目より修繕費や管理費を含めて、細かく経費計上していく必要があります。健全に資産を残すために長期的な計画と管理をしていきましょう。

みつぎNEWS

調布みつぎ不動産研究所の社内のホットなニュースをお届けします♪

賃貸経営セミナー開催

2022年６月18日（土）日頃お世話になっているオーナー様を弊社にお招きしてセミナーを開催致しました。

第1部では全管協総合研究所の寺尾様より「空室対策」について、第2部では各部門の紹介、第3部では相談会を行いました。

今回のセミナーがオーナー様にとって有意義な時間となっていたら幸いです。また頂いた意見を基に皆様の為になるセミナーを今後も開催していきます。今後とも調布みつぎ不動産研究所をどうぞよろしくお願い致します♪

次回のお知らせ　９月17日（土）14時～16時

今月の社員紹介

名前：中村杏
社歴：2年目
部門：居住用賃貸部
趣味：イラストを描くこと
やりがい：地域には様々な物件があり、その物件一つ一つ、一部屋一部屋に個性と思いがあります。お部屋を探すお客様と物件をつなぐことに、やりがいを感じます。

株式会社
調布みつぎ
MITSUGI GROUP 不動産研究所
東京都知事免許（15）第11622号
〒182-0021
東京都調布市調布ヶ丘2-8-2（本社）
TEL 042-481-1211
FAX 042-488-6561
URL https://www.mitsugi.biz