

いつもお世話になっております。

日中の暑さはまだまだ衰えませんが、

朝夕はだいぶ涼しくなりましたね。

体調管理には充分気をつけてお過ごしください。



## 駐車場賃貸のインボイス

駐車場の賃貸借契約は、通常、1年～2年間の契約期間で作成されますが、インボイス制度(適格請求書等保存方式)の運用が始まる令和5年10月1日をまたぐ契約も多いのではないのでしょうか。

### ◆駐車場賃貸は、消費税課税が原則

駐車場事業を経営する場合、砂利を敷く、ロープで区画割りする、アスファルト舗装するなど施設を整備して貸し付けます。施設の利用に伴って土地が使用される場合、消費税が課されます。課税事業者は、令和5年10月以降、賃貸借契約書や請求書、領収書等にインボイス(適格請求書)としての要件を備えさせて保存しなければなりません。

### ◆契約書を通知書で補完

契約書、請求書等をそのままインボイスとする場合、登録番号、税率10%に対応する税込価額または税抜価額、消費税額等の明記が必要ですが、令和5年10月前に作成する契約書には、これらの項目の記載は求められていません。そもそも、駐車場賃貸では、賃料の收受に際し、通常は請求書や領収証を交付しないでしょう。

そこで貸主のインボイス交付義務・保存義務(借主のインボイス保存義務)に対応させるため、請求書にかえて、駐車場事業者は、インボイス番号(登録番号)等を記載した通知書を別途作成して契約書を補完させて借主に交付すること、領収証にかえて、借主は銀行の支払記録と賃貸借契約書や通知書で補完する方法が国税庁のインボイス特設サイトに案内されています。

### ◆口座振替と口座振込

口座振替の場合、借主は、インボイス番号の通知書で補完された契約書とともに通帳(課税資産の譲渡等の日付が分かるもの)を併せて保存することにより、インボイス保存義務が満たされます。

口座振込の場合は、借主は、インボイス番号の通知書で補完された契約書とともに銀行の発行する振込金受取書を併せて保存することにより、インボイス保存義務が満たされます。

### ◆事務所賃貸、税理士、社労士も取扱いは同じ

なお、仲介会社の作成する令和5年10月以降の賃貸借契約にインボイス番号等の記載がない場合も上記の通知書で補完する対応が必要になります。また、この取扱いは、事務所賃貸はもちろん、税理士、社労士など士業が顧問先と締結する契約についても同様の対応となります。インボイス制度開始前に業務フローを確認しておきましょう。

## 災害に遭った時の個人の税の減免措置

### ◆日ごろの備えは十分ですか？

ご存じの通り、日本は天災が多い国です。今年も大きな地震や風水害がすでに発生している地域があります。被害に遭われた方にお見舞いを申し上げます。

やはり災害については日ごろからの防災意識が肝要です。自治体が公表しているハザードマップを一度眺めるだけでもいざという時の対応に差が出ます。ぜひ一度、ご確認いただければと思います。

### ◆災害を受けた時の税の軽減・免除

災害によって住宅や家財に被害を受けた時は、雑損控除と災害減免法の所得税の軽減免除のどちらかが適用できます。それぞれ計算方法や適用条件が異なるので、見てみましょう。

#### ・雑損控除の計算方法

(災害金額＋災害等関連支出の金額－保険金等)－  
総所得金額等の10% 又は  
(災害関連支出の金額－保険金等)－5万円  
のいずれか多い方の金額

#### ・雑損控除の特徴

所得金額の合計額等による適用上限が無い  
当年の所得から引き切れなかった場合は繰越控除が可能（最大3年間）

盗難や横領についても適用可能

#### ・災害減免法の所得税の減免の計算方法

所得金額500万円以下：所得税全額免除  
500～750万円以下：所得税1/2軽減  
750～1,000万円以下：所得税1/4軽減

#### ・災害減免法の所得税の軽減免除の特徴

所得1,000万円以上の場合適用できない  
損害額が住宅または家財の価額の1/2以上でない  
と適用できない

### ◆住民税の扱いはどうなる？

住民税にも雑損控除はありますから、所得税同様に税の計算に適用されます。地方税の減免措置については所得税の減免を定めている「災害減免法」とは異なり「地方税法」の管轄になっており、各自治体の条例により定められることになっています。総務省の自治体への技術的助言を見てみると、損害額が住宅又は家財の50%超では所得税の減免計算と同様ですが、損害が30%程度でもある程度減額が受けられる設計になっているようです。

## ～人生の役に立たない雑学 vol.125～

