

令和3年度 第1回県下統一研修会資料

「令和3年度税制改正を含む宅地建物取引に関する税制」

講師：税理士 藤垣寿通氏

(公社) 岐阜県宅地建物取引業協会
(公社) 全国宅地建物取引業保証協会岐阜本部

<目 次>

I. 不動産に係る税の基本体系	1
II. 令和3年度税制改正の概要	2
財務省関連、国土交通省関連	
III. 住宅借入金等特別控除（住宅ローン控除）の見直し	7
IV. 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等	12
V. 日本版インボイス制度（消費税制度）	15
参考資料1. 令和3年度国土交通省税制改正説明資料より一部抜粋	16
参考資料2. 国税庁リーフレット及びパンフレットより一部抜粋	21

I. 不動産税制の基本体系

1. 不動産を取得したときの税金

- ・印紙税（国税）

売買契約を結ぶときには契約書を作成しますが、このときにかかるのが印紙税です。

- ・登録免許税（国税）

土地や住宅を取得すると、自分の権利を明らかにするために登記をしますが、このときにかかるのが登録免許税です。

- ・不動産取得税（地方税）

土地や住宅を買ったり、住宅を新築、増改築したときには、不動産取得税の対象となります。

- ・所得税（国税）

住宅を取得したり、増改築等、省エネ改修工事やバリアフリー改修工事などを行った場合に、住宅ローン控除などの所得税の特別控除を受けることができます。

- ・相続税（国税）

相続や遺贈によって、土地や住宅などの財産を取得したときには、相続税の対象となります。

- ・贈与税（国税）

住宅を取得する際に、親や親せきの人などから資金の贈与を受けたときには、贈与税の対象となります。相続税の3年以内贈与加算の対象になると、相続税の対象となります。

- ・消費税（国税）

土地の取得には消費税はかかりませんが、住宅の取得には消費税の対象となります。

2. 不動産を保有しているときの税金

- ・固定資産税（地方税）

その年の1月1日現在の所有者に対して市区町村が課税するものです。

- ・都市計画税（地方税）

原則として、都市計画法による市街化区域内に不動産を持っているときに課税されます。

- ・所得税（国税）、消費税（国税）、印紙税（国税）

保有している不動産を賃貸の用に供している場合には、不動産所得が発生しますので、所得税、消費税が課税されます。また、土地の賃貸契約の際には、印紙税がかかります。

3. 不動産を譲渡したときにかかる税金

- ・所得税（国税）、住民税（地方税）

個人が土地建物を譲渡したときには、譲渡所得として所得税、住民税が課税されます。

また、個人が事業として不動産業を営んでおり、商品である不動産を譲渡した場合には、事業所得に対する所得税、住民税が課税されることになります。

- ・法人税（国税）、住民税（地方税）

法人が土地建物を譲渡し、その事業年度において所得がある場合には、法人税、住民税が課税されます。

II. 令和3年度税制改正の概要

1. ウィズコロナポストコロナの経済再生等

(1) グリーン投資・デジタル投資等の産業競争力の強化に係る措置

① カーボンニュートラルに向けた税制措置の創設

カーボンニュートラルに向け、脱炭素化効果の高い先進的な投資（化合物パワー半導体等の生産設備への投資、生産プロセスの脱炭素化を進める投資）について、税額控除

(10%・5%)又は特別償却(50%)できる措置を創設する。

② 企業のデジタルトランスフォーメーション(DX)を促進する措置の創設

「つながる」デジタル環境の構築(クラウド化等)による事業変革を行う場合に、税額控除(5%・3%)又は特別償却(30%)できる措置を創設する。

③ 繰越欠損金の控除上限の特例

コロナ禍の厳しい経営環境の中、赤字であっても果敢に前向きな投資(※)を行う企業に対し、その投資額の範囲内で、最大5年間、繰越欠損金の控除限度額を最大100%とする特例を創設する。(※)カーボンニュートラル、DX、事業再構築・再編等

④ 研究開発税制の見直し

厳しい経営環境にあっても研究開発投資を増加させる企業について、税額控除の上限を引き上げるとともに、インセンティブを高めるための控除率カーブの見直し及び控除率の下限の引下げ等、所要の見直しを行う。また、企業のDXを促進する観点から、クラウド環境で提供するソフトウェアなどの試験研究に要した費用について、研究開発税制の対象とする。

⑤ コロナ禍を踏まえた賃上げ及び投資の促進に係る税制の見直し

雇用環境の悪化に対応するため、賃上げ・投資税制を、新規雇用拡大・教育訓練支援に着目した形に見直しを行う。

⑥ 株式対価M&Aを促進するための措置の創設

企業の機動的な事業再構築を促し、競争力の維持・強化を図る観点から、自社株式を対価として、対象会社株主から対象会社株式を取得するM&Aについて、対象会社株主の譲渡損益に対する課税を繰り延べる措置を講ずる。

(2) 中小企業の支援

① 中小企業の経営資源の集約化に資する税制の創設

中小企業の経営資源の集約化を通じた生産性向上等を促すため、M&Aを実施する企業の投資リスクに備える準備金制度(株式等の取得価額の70%以下の金額を積み立て、当期の損金に算入)を創設するとともに、前向きな投資を推進するための措置を講ずる。

② 所得拡大促進税制の見直し

中小企業全体として雇用を守りつつ、所得拡大を促すため、賃上げだけでなく、雇用を増加させる企業を下支えする観点から、雇用者全体の給与等支給額に着目した要件に見直す。

③ 中小企業向け投資促進税制等の延長

設備投資を促進し、経営基盤の強化を支援する等の観点から、中小企業の軽減税率の特例や中小企業投資促進税制等を2年延長するとともに、商業・サービス業・農林水産活性化税制について、対象業種を中小企業投資促進税制に統合する。

(3) 国際金融都市に向けた税制上の措置

・投資運用業を主業とする非上場の非同族会社等の役員に対し支払われる業績連動給与について、一定の要件の下、損金算入を可能とする。

・就労等のために日本に居住する外国人が死亡した際、その居住期間にかかわらず、外国

に居住する家族等が相続により取得する国外財産を相続税の課税対象としない。

- ・ファンドマネージャーが運用成果に応じファンドから受け取る利益の分配について、一定の場合、株式譲渡益等として分離課税の対象となることを明確化する。

- ・リミテッド・パートナーシップを通じて投資を行う非居住者等に対する課税の特例について、持分割合要件を緩和する。

(4) 住宅ローン控除等

- ・控除期間 13 年の特例の適用期限を 1 年延長し、令和 4 年末までの入居者を対象とするとともに、経済対策として、合計所得金額 1,000 万円以下の者について面積制限を緩和する(50 m²以上→40 m²以上)。

- ・会計検査院の指摘を踏まえ、控除率 1%を上限に支払利息額を考慮して控除額を設定するなど、控除額や控除率のあり方を令和 4 年度税制改正で見直す。

- ・贈与税の非課税枠(1,500 万円/令和 3 年 4 月以降縮小)を令和 3 年末まで据え置く(面積要件について、住宅ローン控除と同様の措置を講ずる)。

(5) 車体課税

- ・自動車重量税のエコカー減税について、全体として自動車ユーザーの負担が増えないように配慮しつつ、燃費性能がより優れた自動車の普及を促進する観点から新燃費基準への切り替えを行うなど所要の措置を講ずる。

2. 経済社会の構造変化を踏まえた税制の見直し

(1) 相続税・贈与税のあり方

教育資金、結婚・子育て資金の一括贈与に係る贈与税の非課税措置の見直し

節税的な利用を防止する観点から、受贈者が贈与者の孫等である場合の贈与者死亡時の残高に係る相続税額への 2 割加算の適用等、所要の見直しを行った上で延長する。

(参考) 資産移転の時期の選択に中立的な相続税・贈与税に向けた検討

相続税と贈与税をより一体的に捉えて課税する観点から、相続時精算課税制度と暦年課税制度の在り方を見直すなど、格差の固定化の防止等に留意しつつ検討を進める。

(2) 個人所得課税の見直し

① 国や地方自治体の実施する子育てに係る助成等の非課税措置

国や自治体からの子育てに係る助成(ベビーシッター・認可外施設の利用等)について、子育て支援の観点から、非課税とする措置を講ずる。

② セルフメディケーション税制の見直し

対象をより効果的なものに重点化し、手続きの簡素化を図った上で 5 年延長。効果検証のための指標を設定し、次期改正時にこの評価を踏まえ制度を見直す。

③ 私的年金等に関する公平な税制のあり方

私的年金の拠出限度額をより公平な算定方法に改善する等の見直しが行われることを踏まえ、現行の税制上の措置を適用する。

(参考 1) 老後に係る税制についての検討

- ・働き方やライフコースが多様化する中で、働き方によって有利・不利が生じない公平な

税制の構築が求められており、税制が老後の生活や資産形成を左右しない仕組みとするべく、給与・退職一時金・年金給付の間の税負担のバランスを踏まえた姿としていく観点から検討。

(参考2) 諸控除のあり方の検討

・給与所得控除・公的年金等控除・基礎控除の一体的な見直しなど令和2年分所得から適用となった改正の影響等も踏まえ、働き方の多様化を含む経済社会の構造変化への対応や所得再分配機能の回復の観点から検討

3. 納税環境整備

(1) 電子帳簿等保存制度の見直し等

・経理の電子化による生産性の向上、テレワークの推進、クラウド会計ソフト等の活用による記帳水準の向上に資するため、帳簿書類を電子的に保存する際の手続を抜本的に見直す。

また、スキャナ保存制度については、ペーパーレス化を一層促進する観点から、手続き・要件を大幅に緩和するとともに、電子データの改ざん防止のための措置を講ずる。

(参考) 記帳水準の向上等

クラウド会計により手間や費用をかけず正規簿記を行える環境が整ってきていることを踏まえ、正規簿記の普及を含め、個人事業者の記帳水準の向上等に向けた検討を行う。

(2) 国際化に対応した適正課税の確保

国際的徴収回避行為への対応徴収共助の要請が可能な国に財産を所有する滞納者が行う徴収回避行為に適切に対応するため、滞納処分免脱罪及び第二次納税義務の適用対象を見直す。

(3) 退職所得課税の適正化

勤続年数5年以下の法人役員等以外の退職金についても、雇用の流動化等に配慮し、退職所得控除額+300万円を超える部分について2分の1課税を適用しない。

(4) 金密輸に対応するための消費税の仕入税額控除制度の見直し

より一層の金密輸の抑止を図る観点から、仕入税額控除の要件として保存が求められる売却した者の本人確認書類から、外国政府発行の書類等を除外する。

4. 経済のデジタル化への国際課税上の対応

昨年度の与党税制改正大綱に示された基本的考え方(※)を踏まえ、2021年半ばまでの国際的な合意に向け、わが国として主導的な役割を果たしていく。

(※) ① 安定的かつ予見可能な投資環境の構築

② 企業間の公平な競争環境の整備

③ 新ルールの適用対象の明確化

④ 過大な事務負担及び二重課税の防止

⑤ 法人税の引下げ競争への対抗（R 2 与党税制改正大綱）

財務省資料

国土交通省関連項目 概要

○土地に係る固定資産税の負担調整措置等の延長と経済状況に応じた措置

- ・ 現行の負担調整措置等を3年延長
- ・ 令和3年度は、評価替えを行った結果、課税額が上昇する全ての土地について、令和2年度税額に据置

○住宅ローン減税及び住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置の拡充及び床面積要件の緩和

1) 住宅ローン減税

契約期限（注文住宅は R3.9 末、分譲住宅は R3.11 末）と入居期限（R4.12 末）を満たす者について、控除期間 13 年の措置を適用

2) 住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置

令和3年末までに住宅の取得等に係る契約をした場合、令和2年度の非課税額と同額（最大 1,500 万円）を措置

3) 床面積要件の緩和（住宅ローン減税及び住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置）

新築について、合計所得金額 1,000 万円以下の者に限り、床面積要件を 40 m²以上に緩和

○土地等に係る流通税の特例措置の延長

- ・ 土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の特例措置（移転登記：本則 2%→1.5%、信託登記：本則 0.4%→0.3%）の2年間延長
- ・ 宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準の特例措置（1/2）の3年間延長
- ・ 住宅及び土地の取得に係る不動産取得税の軽減税率（本則 4%→3%）の3年間延長

○買取再販事業者が既存住宅を取得し、住宅性能の一定の向上のための改修を行った後に住宅を再販売する場合の不動産取得税について、以下の特例措置の2年間延長

- ・ 住宅部分の不動産取得税の課税標準について築年月日に応じて一定額を減額
- ・ 敷地部分の不動産取得税について一定の場合に税額から一定額を減額

○災害ハザードエリアから安全な区域に施設又は住宅を移転する場合に、移転先として取得する土地建物に係る以下の特例措置を創設

- ・登録免許税：所有権移転登記（本則 2%→1%） 地上権・賃借権設定登記（本則 1%→0.5%）
- ・不動産取得税：課税標準 1/5 控除

Ⅲ. 住宅借入金等特別控除（住宅ローン控除）の見直し

1 制度の概要

(1) 一般の住宅借入金等特別控除（住宅ローン控除）

個人が、国内において、①居住用家屋の新築、②新築住宅若しくは既存住宅の取得又は③居住の用に供する家屋の増改築等（以下「住宅の取得等」という。）をして、これらの家屋を平成 11 年 1 月 1 日から令和 3 年 12 月 31 日までの間にその者の居住の用に供した場合において、住宅借入金等を有するときは、その居住の用に供した年以後 10 年間の各年のうち、その者の合計所得金額が 3,000 万円以下である年については、その年分の所得税額から、その年 12 月 31 日における住宅借入金等の残高に一定の控除率を乗じて計算した金額を控除する（措法 41①）。

(2) 住宅ローン控除の特例（控除期間 10 年→13 年）（令和 2 年度税制改正）

個人が、特別特定取得に該当する住宅の取得等をし、かつ、その住宅の取得等をした家屋を令和元年 10 月 1 日から令和 2 年 12 月 31 日までの間にその者の居住の用に供した場合において、特別特定住宅借入金等を有するときは、次に掲げる金額のいずれか少ない金額を 11 年目から 13 年目までの各年における住宅借入金等特別税額控除額として、住宅ローン控除の適用を受けることができる（措法 41⑬）。つまり、控除期間が 3 年間延長され、その期間については消費税率 2%引き上げ分の負担に着目した控除額の上限が設定された。

イ 特別特定住宅借入金等の年末残高（4,000 万円を限度）× 1%

ロ（住宅の取得等で特別特定取得に該当するものに係る対価の額又は費用の額（税込金額）－その住宅の取得等に係る対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等相当額）

（4,000 万円を限度）× 2% ÷ 3

「特別特定取得」とは、住宅の取得等に係るその対価の額又は費用の額に含まれる消費税等の税率が 10%である場合の住宅の取得等をいう（措法 41⑭）。

注 1) 適用年の 1 年目から 10 年目までの各年の住宅借入金等特別税額控除については、現行と同様の金額を控除することができる。

注 2) 上記ロの「住宅の取得等で特別特定取得に該当するものに係る対価の額又は費用の額」については、住宅の取得等に関し、補助金等の交付を受ける場合又は直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税等の適用（措法 70 の 2、70 の 3）を

受ける場合であっても、その補助金等の額又はその適用を受けた住宅取得等資金の額は控除しない。

《設例》住宅借入金等の年末残高 1,500 万円、補助金 100 万円、
住宅の取得等の対価 3,300 万円（うち消費税等 300 万円）

イ $1,500 \text{ 万円} \times 1\% = 15 \text{ 万円}$ ($1,500 \text{ 万円} < (3,300 \text{ 万円} - 100 \text{ 万円})$)

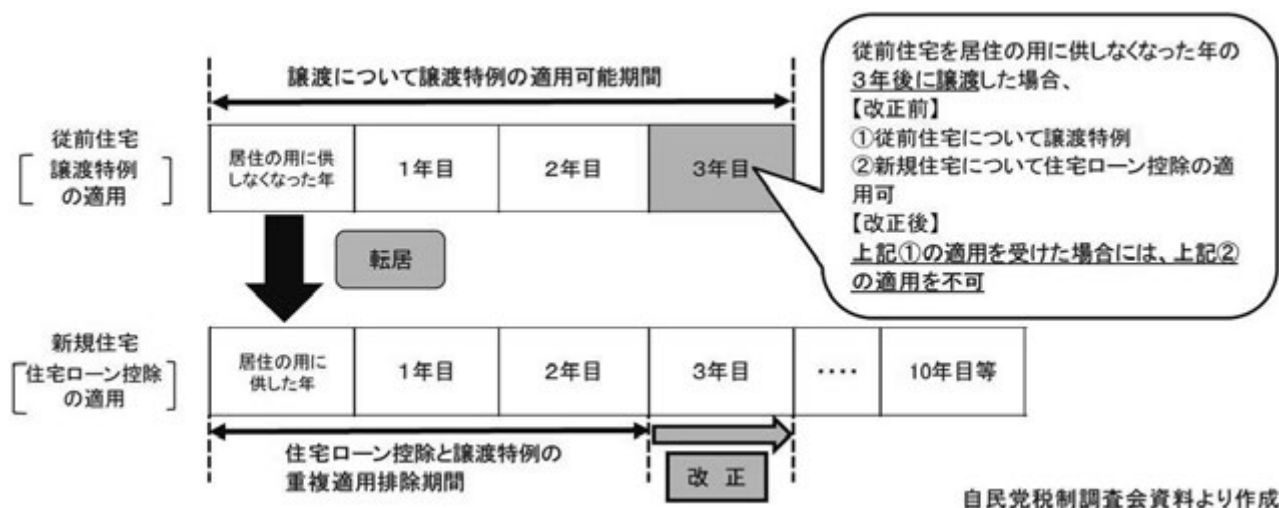
ロ $(3,300 \text{ 万円} - 300 \text{ 万円}) \times 2\% \div 3 = 20 \text{ 万円}$

したがって、住宅借入金等特別税額控除額は 15 万円。

(3) 住宅ローン控除の適用制限（令和 2 年度税制改正）

住宅の取得等をした家屋（以下「新規住宅」という。）をその居住の用に供した個人が、その居住の用に供した日の属する年の翌年以後 3 年以内の各年中に新規住宅及びその敷地の用に供されている土地等以外の資産の譲渡（以下「従前住宅等の譲渡」という。）をした場合において、その者が従前住宅等の譲渡につき次に掲げる特例の適用を受けるときは、新規住宅について住宅ローン控除の規定は適用しない（措法 4121）。

- ① 居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例（措法 31 の 3）
- ② 居住用財産の譲渡所得の特別控除（措法 35）
- ③ 特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例（措法 36 の 2、36 の 5）
- ④ 既成市街地等内にある土地等の中高層耐火建築物等の建設のための買換え及び交換の場合の譲渡所得の課税の特例（措法 37 の 5）



(4) 住宅ローン控除の特例の適用要件の弾力化

上記(2)により、住宅の取得等が特別特定取得に該当する場合には、通常 10 年である控除期間が 13 年に延長される特例が措置されているが、新型コロナウイルス感染症等

の影響により、控除の対象となる住宅の取得等をした後、その住宅への入居が入居の期限（令和2年12月31日）までにできなかった場合でも、次の要件を満たすときには、その特例の適用を受けることができる（新型コロナ税特法6条、新型コロナ税特令4条）。

① 一定の期日（注）までに、住宅の取得等に係る契約を締結していること

② 令和3年12月31日までに住宅に入居していること

（注）新築については令和2年9月末、中古住宅の取得、増改築等については令和2年11月末。

居住の用に供した年	控除期間	各年の控除期間の計算 (控除限度額)	
平成19年1月1日から 平成19年12月31日まで	15年	1～10年目 年末残高等×0.6%(15万円)	11～15年目 年末残高等×0.4%(10万円)
平成20年1月1日から 平成20年12月31日まで	15年	1～10年目 年末残高等×0.6%(12万円)	11～15年目 年末残高等×0.4%(8万円)
平成23年1月1日から 平成23年12月31日まで	10年	1～10年目 年末残高等×1%(40万円)	
平成24年1月1日から 平成24年12月31日まで	10年	1～10年目 年末残高等×1%(30万円)	
平成25年1月1日から 平成25年12月31日まで	10年	1～10年目 年末残高等×1%(20万円)	
平成26年1月1日から 令和元年9月30日まで	10年	1～10年目 年末残高等×1%(40万円) (注)住宅の取得等が特定取得以外の場合は20万円	
令和元年10月1日から 令和2年12月31日まで	13年	《住宅の取得等が特別特定取得に該当する場合》 【1～10年目】 年末残高等×1%(40万円) 【11～13年目】 次のいずれか少ない金額が控除限度額 ①年末残高等(上限4,000万円)×1% ②(住宅取得等対価の額－消費税額)(上限4,000万円)×2%÷3	
	10年	《上記以外の場合》 1～10年目 年末残高等×1%(40万円) (注)住宅の取得等が特定取得以外の場合は20万円	
令和3年1月1日から 令和3年12月31日まで	10年	1～10年目 年末残高等×1%(40万円) (注)住宅の取得等が特定取得以外の場合は20万円	

国税庁資料より作成

2 改正の経緯

新型コロナウイルスの影響による先行きの不透明さなどを背景に、消費者においても住宅

取得環境が厳しさを増している。内需の柱となる住宅投資を幅広い購買層に対して喚起するために、消費税率 10%への引上げに伴う反動減対策の上乗せとして措置した控除期間 13 年間の特例について延長し、一定の期間に契約した場合、令和 4 年末までの入居者を対象とする。

さらに、経済対策の一環として、この延長した部分に限り、合計所得金額 1,000 万円以下の者については床面積 40 m²から 50 m²までの住宅も対象とする特例措置を講ずる。

所得税額から控除しきれない額は、現行制度と同じ控除限度額の範囲内で個人住民税額から控除する。この措置による個人住民税の減収額は、全額国費で補填する。また、所得税に加え個人住民税による今回の住宅ローン控除に係る措置の対象のうち、この措置を講じてもなお効果が限定的な所得層に対しては、別途、適切な給付措置を引き続き講ずる。

3 改正の内容

(1) 住宅ローン控除の特例の延長等

①住宅の取得等で特別特例取得に該当するものをした個人が、その特別特例取得をした家屋を令和 3 年 1 月 1 日から令和 4 年 12 月 31 日までの間にその者の居住の用に供した場合には、上記 1 (2) の住宅ローン控除の特例を適用できることとする。

(注) 上記の「特別特例取得」とは、その対価の額又は費用の額に含まれる消費税等の税率が 10%である場合の住宅の取得等で、次に掲げる区分に応じそれぞれ次に定める期間内にその契約が締結されているものをいう。

イ 居住用家屋の新築 令和 2 年 10 月 1 日から令和 3 年 9 月 30 日までの期間

ロ 居住用家屋で建築後使用されたことのないもの若しくは既存住宅の取得又はその者の居住の用に供する家屋の増改築等 令和 2 年 12 月 1 日から令和 3 年 11 月 30 日までの期間

②上記①の住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の特例は、個人が取得等をした床面積が 40 m²以上 50 m²未満である住宅の用に供する家屋についても適用できることとする。ただし、床面積が 40 m²以上 50 m²未満である住宅の用に供する家屋に係る上記①の住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の特例は、その者の 13 年間の控除期間のうち、その年分の所得税に係る合計所得金額が 1,000 万円を超える年については、適用しない。

(注 1) 上記①及び②について、その他の要件等は、現行の住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除と同様とする。

(注 2) 上記①及び②について、認定住宅の新築等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の特例及び東日本大震災の被災者等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の控除額に係る特例についても同様の措置を講ずる。

(2) 個人住民税

上記(1)の改正により延長された控除期間 (11 年目～13 年目) についても、所得税額から控除しきれない額について、現行制度と同じ控除限度額 (所得税の課税総所得金額等 × 7%) (13.65 万円を限度) の範囲内において、個人住民税額から控除する。

(3) 今後の税制改正

会計検査院による平成30年度決算検査報告（令和元年11月8日内閣送付）においては、「住宅税制租税特別措置について、住宅ローン控除特例の控除率である1%を下回る借入金利で住宅ローンを借り入れている者の割合が78.1%となっているなどの状況が見受けられた」との指摘があり、さらに同報告では、「住宅ローンの借入金利が…1%を下回る場合…毎年の住宅ローン控除額が住宅ローン支払利息額を上回る…」、「このため、…住宅ローンを組む必要がないのに住宅ローンを組む動機付けになったり、住宅ローン控除特例の適用期間が終了するまで住宅ローンの繰上返済をしない動機付けになったりすることがある。」といった問題提起がなされている。

こうした会計検査院の指摘を踏まえ、住宅ローン年末残高の1%を控除する仕組みについて、1%を上限に支払利息額を考慮して控除額を設定するなど、控除額や控除率のあり方を令和4年度税制改正において見直すものとする。

	2019(R1)	2020(R2)	2021(R3)	2022(R4)
【改正後】 経済対策として 控除期間13年間 の措置を延長	(10月1日) 税率引上げ(10%)		注文住宅はR2年10月から R3年9月末まで*に契約 *分譲住宅などは R2年12月から R3年11月末まで 面積要件 ⇒ 40㎡以上 ※40㎡～50㎡は所得1,000万円以下	R4年末までの入居 控除期間 13年
コロナ特例 ※コロナを踏ま えた上乗せ 措置の弾力化		注文住宅は R2年9月末まで*に契約 *分譲住宅などは R2年11月末まで	R3年末までの入居 控除期間 13年	
消費税率10% 引上げに伴う 反動減対策の 上乗せ措置 ※控除期間13年間		R2年末までの入居 控除期間 13年		面積要件 = 50㎡以上
住宅ローン控除 ※消費税率8%への 引上げ時に反動減 対策として 拡充した措置	平成26年4月入居～		R3年末までの入居 控除期間 10年	

財務省パンフレットより作成

IV. 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等

1 制度の概要

平成 27 年 1 月 1 日から令和 3 年 12 月 31 日までの間に、直系尊属からの贈与により、自己の居住の用に供する①住宅用家屋の新築若しくは新築住宅用家屋の取得、②既存住宅用家屋の取得、③住宅用家屋の増改築等（以下「新築等」という。）の対価に充てるための金銭（以下「住宅取得等資金」という。）を取得した場合において、一定の要件を満たすときは、次の非課税限度額までの金額について、贈与税の課税価格に算入しない（措法 70 の 2①）。

【下記以外の場合】

住宅用家屋の新築等に係る契約の締結日	省エネ等住宅	左記以外の住宅
平成 28 年 1 月 1 日～令和 2 年 3 月 31 日	1,200 万円	700 万円
令和 2 年 4 月 1 日～令和 3 年 3 月 31 日	1,000 万円	500 万円
令和 3 年 4 月 1 日～令和 3 年 12 月 31 日	800 万円	300 万円

【住宅用家屋の新築等に係る対価等の額に含まれる消費税等の税率が 10%である場合】

住宅用家屋の新築等に係る契約の締結日	省エネ等住宅	左記以外の住宅
平成 28 年 1 月 1 日～令和 2 年 3 月 31 日	3,000 万円	2,500 万円
令和 2 年 4 月 1 日～令和 3 年 3 月 31 日	1,500 万円	1,000 万円
令和 3 年 4 月 1 日～令和 3 年 12 月 31 日	1,200 万円	700 万円

※「省エネ等住宅」とは、①省エネ等基準（断熱等性能等級 4 若しくは一次エネルギー消費量等級 4 以上であること、②耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2 以上若しくは免震建築物であること又は③高齢者等配慮対策等級（専用部分）3 以上であること）に適合する住宅用の家屋であることにつき、下表のいずれかの証明書などを贈与税の申告書に添付することにより証明されたものをいう。

2 改正の内容

(1)直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置について、次の措置を講ずる。

①令和 3 年 4 月 1 日から同年 12 月 31 日までの間に住宅用家屋の新築等に係る契約を締結した場合における非課税限度額を、次のとおり、令和 2 年 4 月 1 日から令和 3 年 3 月 31 日までの間の非課税限度額と同額まで引き上げる。

	現行	改正後
消費税等の税率 10%が適用される住宅用家屋の新築等	1,200 万円	1,500 万円
上記以外の住宅用家屋の新築等	800 万円	1,000 万円

(注) 上記の非課税限度額は、「省エネ等住宅」の住宅用家屋に係る非課税限度額であり、

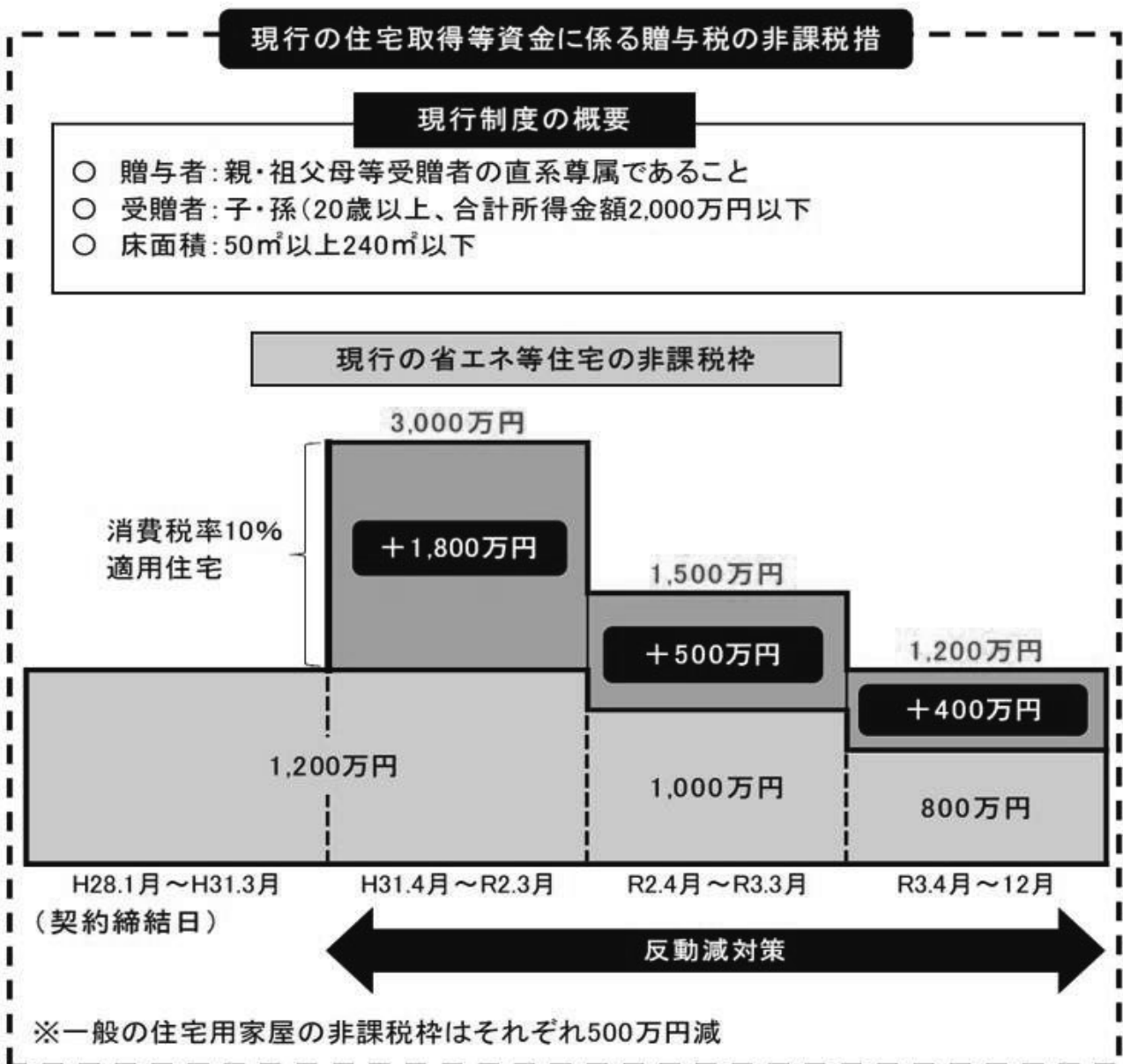
一般の住宅用家屋に係る非課税限度額は、上記の非課税限度額からそれぞれ 500 万円を減じた額とする。

②受贈者が贈与を受けた年分の所得税に係る合計所得金額が 1,000 万円以下である場合に限り、床面積要件の下限を 40 m²以上（現行：50 m²以上）に引き下げる。

(2)特定の贈与者から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税制度の特例について、床面積要件の下限を 40 m²以上（現行：50 m²以上）に引き下げる。

3 適用期日

上記(1)及び(2)の改正は、令和 3 年 1 月 1 日以後に贈与により取得する住宅取得等資金に係る贈与税について適用する。

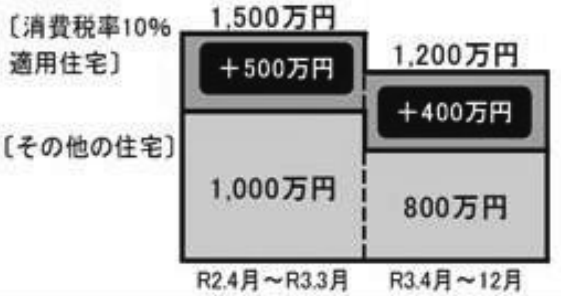


住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等の見直し

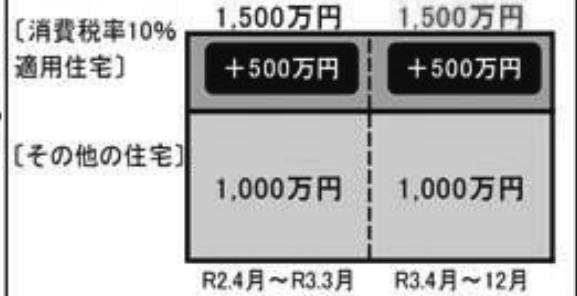
非課税枠について

令和3年4月1日から12月31日までの契約について、非課税枠を最大1,500万円（現行：最大1,200万円）に引き上げる。

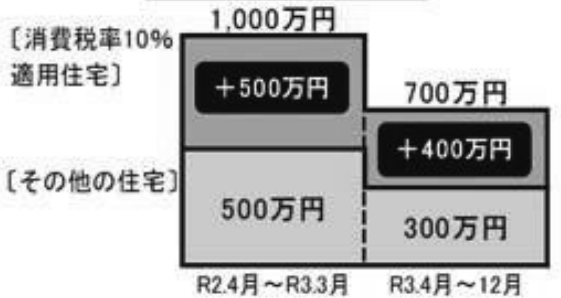
現行の省エネ等住宅



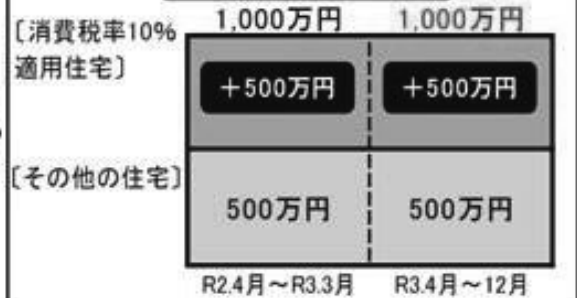
改正後の省エネ等住宅



現行の一般住宅



改正後の一般住宅



※個人間の売買で、建築後使用されたことのある住宅用の家屋（中古住宅）を取得する場合には、原則として消費税等がかからないため、上記「その他の住宅」に該当する。

面積要件について

合計所得金額が1,000万円以下の者について、住宅の面積要件の下限を40㎡以上（現行：所得要件…2,000万円 面積要件（下限）…50㎡以上）に引き下げる。

※住宅取得等資金を贈与した場合の相続時精算課税の特例についても、面積要件の下限を40㎡以上に引き下げる。

財務省資料より作成

V. 日本版インボイス制度（消費税制度）

1 適格請求書（インボイス）とは、

売手が買手に対して、正確な適用税率や消費税額等を伝えるものです。

具体的には、現行の「区分記載請求書」に「登録番号」、「適用税率」及び「消費税額等」の記載が追加された書類やデータをいいます。

2 インボイス制度とは、

<売手側>

売手である登録事業者は、買手である取引相手（課税事業者）から求められたときは、インボイスを交付しなければなりません（また、交付したインボイスの写しを保存しておく必要があります）。

<買手側>

買手は仕入税額控除の適用を受けるために、原則として、取引相手（売手）である登録事業者から交付を受けたインボイス（※）の保存等が必要となります。

※買手は、自らが作成した仕入明細書等のうち、一定の事項（インボイスに記載が必要な事項）が記載され取引相手の確認を受けたものを保存することで、仕入税額控除の適用を受けることもできます。

3 消費税制度の概要とこれからの予定

参考資料2を参照してください。

令和3年度国土交通省税制改正


説明資料

土地に係る固定資産税の負担調整措置等の延長と経済状況に応じた措置 (固定資産税・都市計画税)

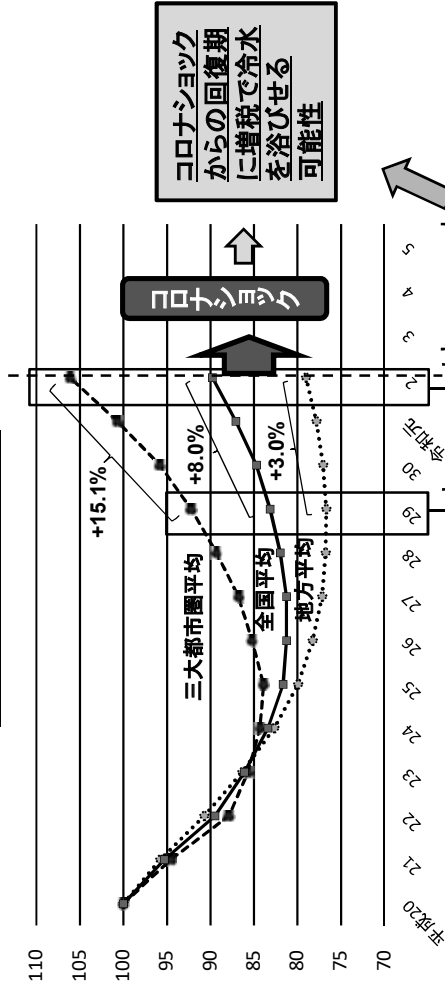
土地に係る固定資産税について、現行の負担調整措置等を3年間延長するとともに、新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえ令和3年度は、評価替えを行った結果、課税額が上昇する全ての土地について、令和2年度税額に据置。

施策の背景

- 新型コロナウイルス感染症の影響により経済が大きな打撃を受ける中で、GDPは2020年4-6月期に大きく落ち込んだ後、未だコロナ前の水準に回復しておらず、企業の経営環境の改善や民間投資の喚起等が急務。
- 令和3年度は、3年に一度の評価替えの年であり、近年、地価が全国的に上昇傾向にあった中で、多くの地点で固定資産税負担が増加する見込み。


新型コロナウイルス感染症の影響により、経済状況、事業者の経営環境及び家計の所得環境が悪化する中、固定資産税の負担増が収束後の経済の力強い回復の支障となるおそれがある。

商業地の地価動向



平成29年1月1日時点の地価公示をもとに平成30～令和2年の固定資産評価額を算定

令和2年1月1日時点の地価公示をもとに令和3～5年の固定資産評価額を算定

※令和3年度評価替えは、令和2年1月1日時点の地価公示に基づき実施され、これを基に3年間課税される。

資料：国土交通省「地価公示」をもとに平成20年=100とした指数値を推計。

要望の結果

- 現行の負担調整措置等を3年間(令和3年4月1日～令和6年3月31日)延長する。
- 令和3年度は、評価替えを行った結果、課税額が上昇する全ての土地について、令和2年度税額に据置。

住宅ローン減税及び住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置の拡充及び床面積要件の緩和 (所得税・贈与税・個人住民税)

	2019(R1)年	2020(R2)年	2021(R3)年
ローン減税	<p>10年間 4,000万円 (5,000万円)</p> <p>新築</p>	<p>13年間 4,000万円 (5,000万円)</p> <p>10年間 2,000万円</p> <p>新築</p>	<p>10年間 4,000万円 (5,000万円)</p> <p>10年間 2,000万円</p> <p>既存</p>
	<p>(契約)注文住宅: R2.9 (期限)分譲住宅: R2.11</p> <p>(入居) R3.12 (期限)</p>	<p>10年間 4,000万円 (5,000万円)</p> <p>10年間 2,000万円</p> <p>既存</p>	<p>10年間 4,000万円 (5,000万円)</p> <p>10年間 2,000万円</p> <p>既存</p>
贈与税 非課税措置	<p>2,500万円 (3,000万円)</p> <p>700万円 (1,200万円)</p> <p>新築</p>	<p>1,000万円 (1,500万円)</p> <p>500万円 (1,000万円)</p> <p>既存</p>	<p>700万円 (1,200万円)</p> <p>300万円 (800万円)</p> <p>既存</p>
	<p>2,500万円 (3,000万円)</p> <p>700万円 (1,200万円)</p> <p>新築</p>	<p>1,000万円 (1,500万円)</p> <p>500万円 (1,000万円)</p> <p>既存</p>	<p>700万円 (1,200万円)</p> <p>300万円 (800万円)</p> <p>既存</p>

具体的な措置内容

- 契約期限(注文住宅はR3.9、分譲住宅はR3.11)と入居期限(R4.12)を満たす者について、ローン残高の1%の控除を13年にわたって適用
 - ※契約期限と入居期限をともに1年延長。
 - ※所得要件(合計所得金額3,000万円以下)は維持。
 - ※コロナによる入居遅延は問わない。
- 新築について、合計所得金額1,000万円以下の者に限り、床面積要件を40㎡以上に緩和(50㎡以上から引下げ)
- R3年はR2年の措置を維持
 - ※所得要件(合計所得金額2,000万円以下)は維持。
- 新築について、合計所得金額1,000万円以下の者に限り、床面積要件を40㎡以上に緩和(50㎡以上から引下げ)

土地等に係る流通税の特例措置の延長（登録免許税・不動産取得税）

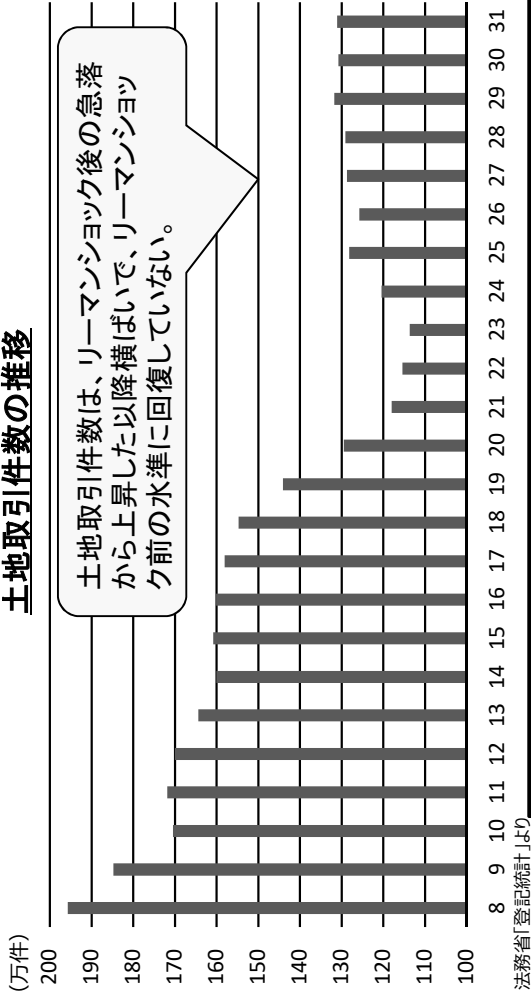
土地等の流動化・有効利用の促進、新型コロナウイルス感染症により打撃を受けた経済の再生・デフレ脱却等を図るため、以下の特例措置を延長する。

- ①土地の所有権移転登記及び信託登記に係る登録免許税の特例措置を2年間延長
- ②土地等に係る不動産取得税の特例措置を3年間延長

施策の背景

土地取引件数は、依然として低水準。新型コロナウイルス感染症の影響により取得件数はさらに低下。

土地取引件数の推移



【参考】

令和2年4～9月の取引件数は、
昨年比で-5%

経済財政運営と改革の基本方針2020(令和2年7月17日閣議決定)(抜粋)

「我が国経済への影響は甚大であり、(略)我が国経済は、総じてみれば、極めて厳しい状況にある」

「この百年に一度の危機から日本経済を守り抜く。デフレへ後戻りはさせない」

新型コロナウイルス感染症により経済が大きな打撃を受ける中、土地等の取得時の負担を軽減することで需要を喚起することにより、土地等の流動化と有効利用の促進を図るとともに、デフレ脱却・経済再生を確かなものとする。

要望の結果

- ①土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の税率の特例措置の適用期限を2年間(令和3年4月1日～令和5年3月31日)延長する。
- ②土地等の取得に係る不動産取得税の課税標準及び税率の特例措置の適用期限を3年間(令和3年4月1日～令和6年3月31日)延長する。

対象	特例	本則		
			2年間延長	3年間延長
①登録免許税	1.5%	2%		
所有権移転登記	0.3%	0.4%		
信託登記	1/2	—		
②不動産取得税	3%	4%		
宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準の特例				
土地等の取得に係る不動産取得税の税率の特例				

買取再販で扱われる住宅の取得等に係る特例措置の延長(不動産取得税)

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を図るため、買取再販事業者が既存住宅を取得し一定のリフォームを行った場合、不動産取得税を減額する特例措置を2年間延長する。

施策の背景

- 既存住宅流通・リフォーム市場の更なる活性化に向けて平成30年4月より、宅地建物取引業法の改正によるインスペクションの活用や、「安心R住宅」制度などの取組を開始したところ。
- 買取再販は、ノウハウを有する事業者が既存住宅を買い取り、質の向上を図るリフォームを行いエンドユーザーに販売する事業。消費者が安心して購入できることから、既存住宅流通・リフォーム市場の拡大に大きな役割を果たすものとして期待。

目標

2025年までに既存住宅流通市場規模を8兆円に、リフォーム市場規模を12兆円に倍増
〔未来投資戦略2017(平成29年6月9日閣議決定)〕

要望の結果

特例措置の内容

現行、買取再販で扱われる住宅に係る不動産取得税(事業者の取得にかかるとのこと)について、以下の通り減額

【住宅部分】 築年月日に応じ、一定額を減額

【敷地部分】 一定の場合(※1)に、税額から一定額(※2)を減額

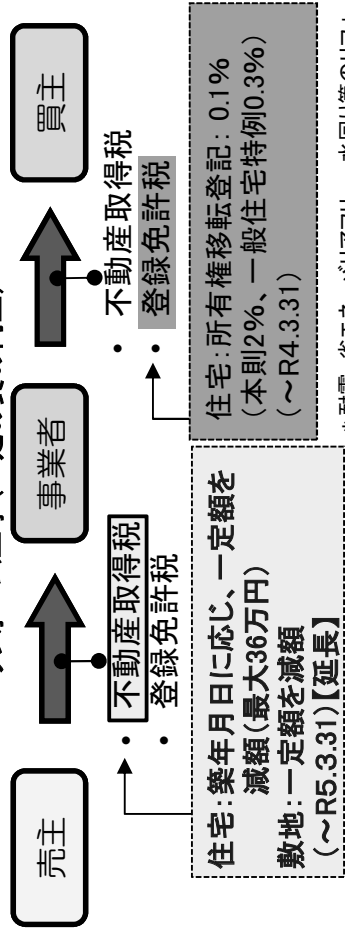
※1 対象住宅が「安心R住宅」である場合または既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合

※2 150万円又は家屋の床面積の2倍(200㎡を限度)に相当する土地の価格のいずれか大きい額に税率を乗じて得た額

結果

○ 現行の措置を2年間(令和3年4月1日～令和5年3月31日)延長する

リフォーム工事(一定の質の向上)*



特例措置の内容

現行、買取再販で扱われる住宅に係る不動産取得税(事業者の取得にかかるとのこと)について、以下の通り減額

【住宅部分】 築年月日に応じ、一定額を減額

【敷地部分】 一定の場合(※1)に、税額から一定額(※2)を減額

※1 対象住宅が「安心R住宅」である場合または既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合

※2 150万円又は家屋の床面積の2倍(200㎡を限度)に相当する土地の価格のいずれか大きい額に税率を乗じて得た額

結果

○ 現行の措置を2年間(令和3年4月1日～令和5年3月31日)延長する

事業者の方へ



消費税の
インボイス
制度

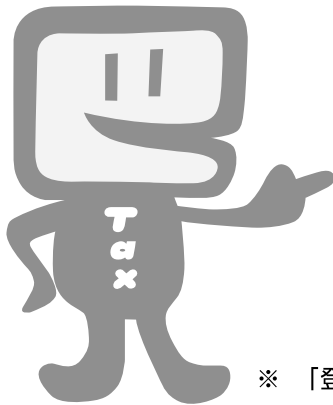
令和3年10月1日

登録申請

受付開始！

令和5年10月1日から「適格請求書等保存方式（インボイス制度）」が導入されます。適格請求書発行事業者（登録事業者）のみが適格請求書（インボイス）を交付することができます。

登録申請手続は、e-Tax^{イー・タックス} をご利用ください！！



- 「e-Taxソフト(WEB版)」、「e-Taxソフト(SP版)」をご利用いただくと質問に回答していくことで申請が可能
- e-Taxで申請した場合、電子データで登録通知の受領が可能

※ 「登録通知」には、令和5年10月以降インボイスに記載が必要な「登録番号」を記載しており、紛失防止等の観点から電子データでの受領をお勧めしています。



個人事業者の方はスマートフォンからでも申請できます。
スマートフォンからの申請には事前にマイナンバーカードの取得が必要です。

●インボイス制度に関する一般的なご相談は、軽減・インボイスコールセンターで受け付けております。

【専用ダイヤル】0120-205-553（無料）

【受付時間】9:00～17:00（土日祝除く）

インボイス制度について詳しくお知りになりたい方は、国税庁ホームページ（<https://www.nta.go.jp>）の「インボイス制度特設サイト」をご覧ください。

特設サイトへ



国税庁 法人番号 7000012050002

2021.7

「インボイス制度」 ってナニ？

- 売手である登録事業者は、買手である取引相手（課税事業者）から求められたときは、インボイスを交付しなければなりません（また、交付したインボイスの写しを保存しておく必要があります）。
- 買手は仕入税額控除の適用を受けるために、原則として、取引相手（売手）である登録事業者から交付を受けたインボイスの保存（※）等が必要となります。

（※） 買手は、自らが作成した仕入明細書等のうち、一定の事項（インボイスに記載が必要な事項）が記載され取引相手の確認を受けたものを保存することで、仕入税額控除の適用を受けることもできます。

「インボイス」 ってナニ？

売手が買手に対して、正確な適用税率や消費税額等を伝えるものです。具体的には、現行の「区分記載請求書」に「登録番号」、「適用税率」及び「税率ごとに区分した消費税額等」の記載が追加されたものをいいます。

インボイスの記載事項

請求書		△△商事(株)
11月分 131,200円	登録番号 T012345...	××年11月30日
日付	品名	金額
11/1	魚 *	5,000円
11/1	豚肉 *	10,000円
11/2	タオルセット	2,000円
...
合計	120,000円	消費税 11,200円
8%対象	40,000円	消費税 3,200円
10%対象	80,000円	消費税 8,000円
		* 軽減税率対象

- ① 適格請求書発行事業者の氏名又は名称及び登録番号
- ② 取引年月日
- ③ 取引内容（軽減税率の対象品目である旨）
- ④ 税率ごとに区分して合計した対価の額（税抜き又は税込み）及び適用税率
- ⑤ 税率ごとに区分した消費税額等
- ⑥ 書類の交付を受ける事業者の氏名又は名称

登録申請書の 郵送による 提出先

以下のインボイス制度に関する書類を郵送により提出される方は、次の宛先に送付してください。

- ・ 適格請求書発行事業者の登録申請書（国内事業者用・国外事業者用）
- ・ 適格請求書発行事業者登録簿の登載事項変更届出書
- ・ 適格請求書発行事業者の公表事項の公表（変更）申出書

名称	所在地	管轄地域

※インボイス登録センターでは、インボイス制度に関する書類のみ受け付けています。

全国どこからでも
誰でも参加可能な

オンライン説明会を開催

インボイス制度の基本的な事項や留意すべき点などを講師がわかりやすく解説します。
また、チャット機能を利用した質疑応答も行っております。

開催日時	定員	費用	説明会サイトへ
<p>説明会サイトに掲載（随時掲載）</p> <p>※下記の説明会サイトにアクセスして確認してください。</p> <p>➔ https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/zeimokubetsu/shohi/keigenzeiritsu/invoice_setsumeikai.htm</p>	<p>各回 100名 (先着順)</p>	<p>無料 (通信費用は実費となります。)</p>	<p>説明会サイトへ</p> 

適格請求書等保存方式 の概要

- インボイス制度の
理解のために —

令和5年10月1日

消費税の仕入税額控除の方式は
適格請求書等保存方式に



国 税 庁

この社会あなたの税がいきている

(令和3年7月)

消費税の基本的な仕組み

消費税とは

- > 商品・製品の販売やサービスの提供などの取引に対して広く公平に課される税です。
- > 最終的に商品等を消費し、又はサービスの提供を受ける消費者が負担し、事業者が納付します。

消費税の負担と納付の流れ



- > 税率は、
標準税率 10%
軽減税率 8%
の複数税率です。

	標準税率	軽減税率
消費税率	7.8%	6.24%
地方消費税率	2.2%	1.76%
	(消費税額の 22/78)	(消費税額の 22/78)
合計	10%	8%

⇒ 軽減税率制度については P3

用語

課税事業者と免税事業者

- その課税期間※1の基準期間※2の課税売上高が 1,000 万円を超える事業者は消費税の納税義務者となり、消費税の申告及び納付を行う必要があります（「課税事業者」といいます。）。

※1 原則として、個人事業者は暦年、法人は事業年度 ※2 原則として、個人事業者は前々年、法人は前々事業年度

- 基準期間の課税売上高が 1,000 万円以下の事業者は、原則として消費税の納税義務が免除され、消費税の申告を行う必要はありません（「免税事業者」といいます。）。

- 免税事業者でも、課税事業者となることを選択することができます。

詳しくは…

消費税の一般的な事柄及び手続については、

「消費税のあらし」

（国税庁ホームページ）等
をご覧ください。

消費税額の計算方法等

➢ 課税売上げに係る消費税額から、課税仕入れ等に係る消費税額を差し引いて（「仕入税額控除」といいます。）計算します※。

○ 仕入税額控除の適用を受けるためには、一定の要件を満たすことが必要です。

※ 基準期間の課税売上高が 5,000 万円以下の事業者は、課税売上高から納付する消費税額を計算する「簡易課税制度」を選択できます（事前に届出書の提出が必要です。）。

[参考] 納付税額は、国税の消費税額と、その消費税額から計算した地方消費税額を合計した金額です。

計算方法

$$\text{消費税額} = \text{課税売上げに係る消費税額※ (売上税額)} - \text{課税仕入れ等に係る消費税額※ (仕入税額)}$$

※ 消費税額は、税率ごとに区分して計算する必要があります。

↓
仕入税額控除

仕入税額控除の要件

	～令和5年9月 【区分記載請求書等保存方式】	令和5年10月～ 【適格請求書等保存方式】 (いわゆるインボイス制度)	
帳簿	一定の事項が記載された帳簿の保存	区分記載請求書等保存方式と同様	
請求書等	区分記載請求書等の保存	適格請求書 (いわゆるインボイス) 等の保存	ここが変わります

適格請求書等保存方式が開始されると…

詳しくは

- 適格請求書は、登録を受けた事業者のみが交付できます・・・P 5
- 適格請求書には、一定の事項を記載する必要があります・・・P 6
- 登録を受けた事業者には、適格請求書を交付する義務が生じます・・・P10
- 仕入税額控除の適用を受けるためには、適格請求書等の保存が必要となります・・・P14
- 税額計算の方法が変わります・・・P16
- 登録を受けるためには、登録申請手続が必要です・・・P17
- 公表サイトで、適格請求書発行事業者の公表事項を確認できます・・・P21

さらに
詳しく

国税庁では、適格請求書等保存方式に関する Q&A (インボイス Q&A) を公表しています。

詳しくは、インボイス制度特設サイト (P22) をご覧ください。

※ このパンフレットは令和3年4月1日現在成立している法律に基づいて作成しています。

適格請求書等保存方式（いわゆるインボイス制度）

1 適格請求書等保存方式の概要

適格請求書等保存方式とは

- ＞ 複数税率に対応したものとして開始される、仕入税額控除の方式です。

- 買手が仕入税額控除の適用を受けるためには、帳簿のほか、売手から交付を受けた「適格請求書」等の保存が必要となります。
- 買手が作成した仕入明細書等による対応も可能です。

⇒ 仕入明細書等による対応についてはP8

開始時期

- ＞ **令和5年10月1日**に開始されます。

適格請求書とは

- ＞ 「売手が、買手に対し正確な適用税率や消費税額等を伝えるための手段」であり、登録番号のほか、一定の事項が記載された請求書や納品書その他これらに類するものをいいます。

- 請求書や納品書、領収書、レシート等、その名称は問いません。

⇒ 記載事項についてはP6

- 適格請求書の交付に代えて、電磁的記録（適格請求書の記載事項を記録した電子データ）を提供することも可能です。

⇒ 電磁的記録の提供についてはP9

- ＞ 適格請求書を交付することができるのは、税務署長の登録を受けた「**適格請求書発行事業者**」に限られます。

- 課税事業者が、登録を受けることができます。

⇒ 登録申請手続についてはP17

※ 適格請求書発行事業者の登録を受けていない事業者であっても、適格請求書に該当しない請求書等は発行することができます。

※ 登録を受けていない事業者が、適格請求書と誤認されるおそれのある書類を交付することは、法律によって禁止されており、違反した場合の罰則も設けられています。

2

適格請求書の記載事項・記載の留意点

適格請求書の記載事項

➢ 適格請求書に必要な記載事項は、以下のとおりです。

○ 様式は、法令又は通達等で定められておらず、必要な事項が記載されたものであれば、名称を問わず、また、手書きであっても、適格請求書に該当します。

- 【記載事項】**
- 下線の項目が、現行の区分記載請求書の記載事項に追加される事項です。
 - 不特定多数の者に対して販売等を行う小売業、飲食店業、タクシー業等に係る取引については、適格請求書に代えて、**適格簡易請求書**を交付することができます。

適格請求書

- ① 適格請求書発行事業者の氏名又は名称及び登録番号
- ② 取引年月日
- ③ 取引内容（軽減税率の対象品目である旨）
- ④ 税率ごとに区分して合計した対価の額（税抜き又は税込み）及び適用税率
- ⑤ 税率ごとに区分した消費税額等*
- ⑥ 書類の交付を受ける事業者の氏名又は名称

請求書

△△商事(株)
登録番号 T 012345...

11月分 131,200円

××年11月30日

日付	品名	金額
11/1	魚 *	5,000円
11/1	豚肉 *	10,000円
11/2	タオルセット	2,000円
...		
合計	120,000円	消費税 11,200円
8%対象	40,000円	消費税 3,200円
10%対象	80,000円	消費税 8,000円

* 軽減税率対象

適格簡易請求書

- ① 適格請求書発行事業者の氏名又は名称及び登録番号
- ② 取引年月日
- ③ 取引内容（軽減税率の対象品目である旨）
- ④ 税率ごとに区分して合計した対価の額（税抜き又は税込み）
- ⑤ 税率ごとに区分した消費税額等*又は適用税率

スーパー○○
東京都...
登録番号 T 123456...

XX年11月30日

領収書

ヨーグルト*	1	¥108
カップラーメン*	1	¥216
ビール	1	¥550
合計		¥874
8%対象		¥324
(内) 消費税額		¥24
10%対象		¥550
(内) 消費税額		50
お預り		¥1,000
お釣		¥126

* 軽減税率対象

⑤ 適用税率又は消費税額等のどちらかを記載
※両方記載することも可能

※ ⑤の「税率ごとに区分した消費税額等」の端数処理は、一の適格請求書につき、税率ごとに1回ずつとなります。 ⇒ 記載に当たっての留意点についてはP7

3

売手の留意点 (適格請求書発行事業者の義務等)

適格請求書発行事業者の義務

> 適格請求書発行事業者には、原則、以下の義務が課されます。

○ 適格請求書の交付

取引の相手方（課税事業者）の求めに応じて、適格請求書（又は適格簡易請求書）を交付する

○ 適格返還請求書の交付

返品や値引きなど、売上げに係る対価の返還等を行う場合に、適格返還請求書を交付する

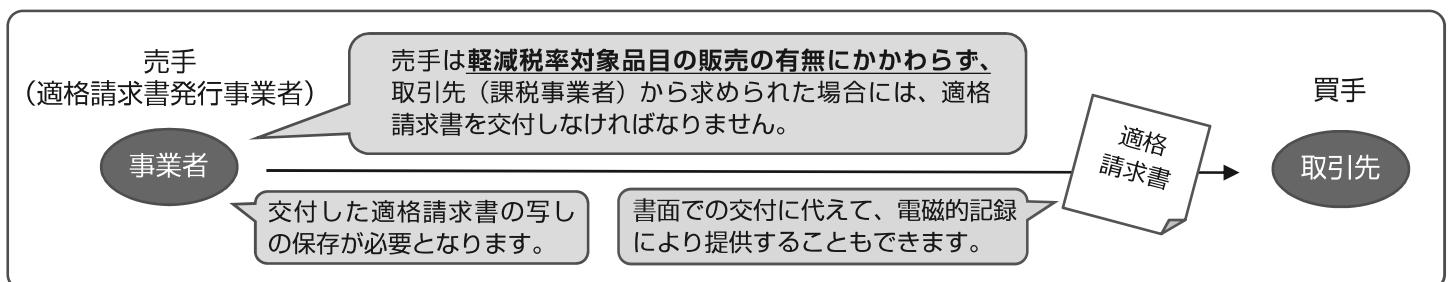
○ 修正した適格請求書の交付

交付した適格請求書（又は適格簡易請求書、適格返還請求書）に誤りがあった場合に、修正した適格請求書（又は適格簡易請求書、適格返還請求書）を交付する

○ 写しの保存

交付した適格請求書（又は適格簡易請求書、適格返還請求書）の写しを保存する

※ 適格請求書発行事業者が、偽りの記載をした適格請求書を交付することは、法律によって禁止されており、違反した場合の罰則も設けられています。



4

買手の留意点 (仕入税額控除の要件)

仕入税額控除の要件

- > 一定の事項を記載した帳簿及び適格請求書などの請求書等の保存が仕入税額控除の要件となります。
- > 免税事業者や消費者など、適格請求書発行事業者以外の者から行った課税仕入れは、原則として仕入税額控除の適用を受けることはできません。

○ 課税期間の末日の翌日から2月を経過した日から7年間保存する必要があります。

○ ただし、一定の期間は、一定の要件の下、仕入税額相当額の一定割合を、仕入税額として控除できる経過措置が設けられています。

⇒ 課税仕入れに係る経過措置については P16

	～令和5年9月 【区分記載請求書等保存方式】	令和5年10月～ 【適格請求書等保存方式】 (いわゆるインボイス制度)	
帳簿	一定の事項が記載された帳簿の保存	区分記載請求書等保存方式と同様	
請求書等	区分記載請求書等の保存	適格請求書 (いわゆるインボイス) 等の保存	ここが変わります

保存が必要となる請求書等の範囲

- > 仕入税額控除の要件として保存が必要となる請求書等には、以下のものが含まれます。
 - ① 売手が交付する適格請求書又は適格簡易請求書
 - ② 買手が作成する仕入明細書等
(適格請求書の記載事項が記載されており、相手方の確認を受けたものに限ります。)
 - ③ 卸売市場において委託を受けて卸売の業務として行われる生鮮食料品等の譲渡及び農業協同組合等が委託を受けて行う農林水産物の譲渡について、受託者から交付を受ける一定の書類
(P13「交付義務の免除」②③の取引)
 - ④ ①から③の書類に係る電磁的記録

詳しくは…

電磁的記録の保存については、
「インボイス Q&A」
(国税庁ホームページ) をご覧ください。

帳簿のみの保存で仕入税額控除が認められる場合

> 適格請求書などの請求書等の交付を受けることが困難な以下の取引は、帳簿のみの保存で仕入税額控除が認められます。

- ① 適格請求書の交付義務が免除されるP13「交付義務の免除」①④⑤に掲げる取引
- ② 適格簡易請求書の記載事項（取引年月日を除きます。）を満たす入場券等が、使用の際に回収される取引
- ③ 古物営業、質屋又は宅地建物取引業を営む事業者が適格請求書発行事業者でない者から、古物、質物又は建物を当該事業者の棚卸資産として取得する取引
- ④ 適格請求書発行事業者でない者から再生資源又は再生部品を棚卸資産として購入する取引
- ⑤ 従業員等に支給する通常必要と認められる出張旅費、宿泊費、日当及び通勤手当等に係る課税仕入れ

Point

その他の現行（区分記載請求書等保存方式）との相違点

- 現行においては、「3万円未満の課税仕入れ」及び「請求書等の交付を受けなかったことにつきやむを得ない理由があるとき」は、一定の事項を記載した帳簿の保存のみで仕入税額控除が認められる旨が規定されていますが、適格請求書等保存方式の開始後は、**これらの規定は廃止**されます。
- 現行では、仕入先から交付された請求書等に「軽減税率の対象品目である旨」や「税率ごとに区分して合計した税込対価の額」の記載がないときは、これらの項目に限って、交付を受けた事業者自らが、その取引の事実に基づき追記することができますが、適格請求書等保存方式の開始後は、**このような追記をすることはできません。**

Point

簡易課税制度を選択している場合

- 簡易課税制度を選択している場合、課税売上高から納付する消費税額を計算することから、適格請求書などの請求書等の保存は、仕入税額控除の要件とはなりません。

5 税額計算の方法等

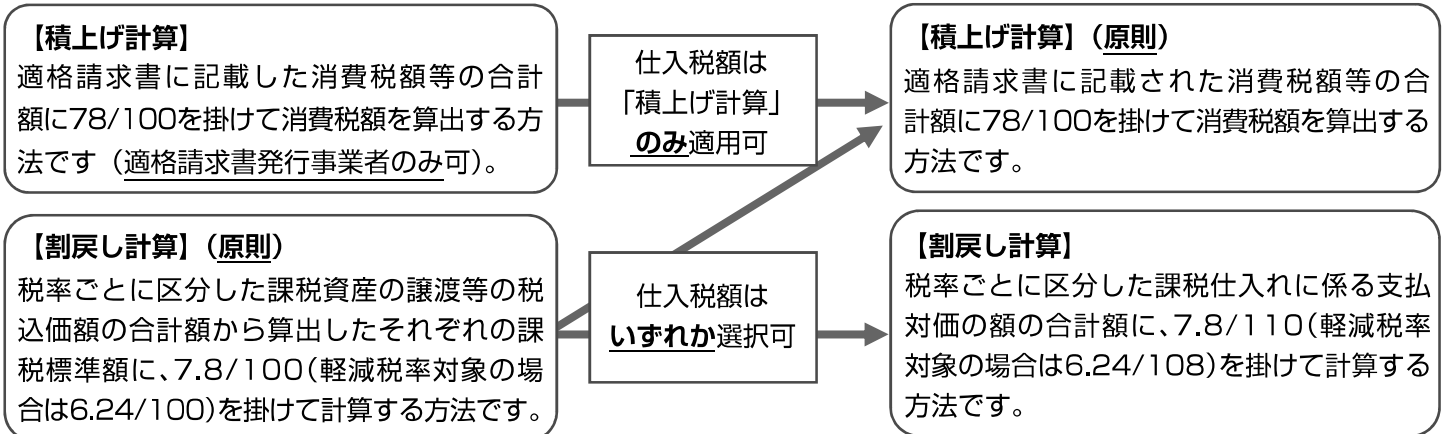
税額計算の方法

- ＞ 令和5年10月1日以降の売上税額及び仕入税額の計算は、「積上げ計算」又は「割戻し計算」を選択できます。

- ① 適格請求書に記載のある消費税額等を積み上げて計算する「積上げ計算」
- ② 適用税率ごとの取引総額を割り戻して計算する「割戻し計算」

《 売上税額 》

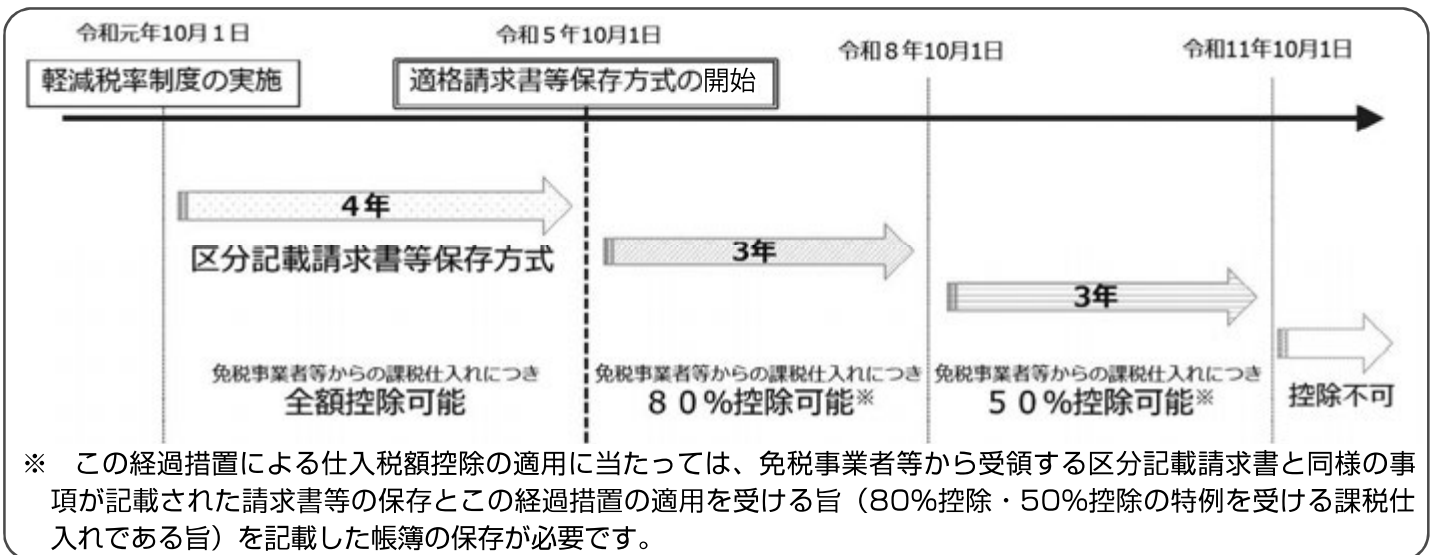
《 仕入税額 》



- 売上税額について、「積上げ計算」を選択できるのは、適格請求書発行事業者に限られます。
- 売上税額を「積上げ計算」により計算する場合には、仕入税額も「積上げ計算」により計算しなければなりません。

免税事業者等からの課税仕入れに係る経過措置

- 適格請求書等保存方式の開始後は、免税事業者や消費者など、適格請求書発行事業者以外の者（以下「免税事業者等」といいます。）から行った課税仕入れは、原則として仕入税額控除の適用を受けることができません。
- ただし、制度開始後6年間は、免税事業者等からの課税仕入れについても、仕入税額相当額の一定割合を仕入税額として控除できる経過措置が設けられています。



8 適格請求書発行事業者公表サイト

適格請求書発行事業者公表サイト（令和3年10月運用開始）の概要

> 適格請求書発行事業者公表サイトでは、「登録番号」を入力し、その登録番号に係る適格請求書発行事業者に関する公表事項を確認できます。

【確認できる事項】

- ①適格請求書発行事業者の氏名又は名称（※） ②法人の場合、本店又は主たる事務所の所在地 ③登録番号
 - ④登録年月日 ⑤登録取消年月日、登録失効年月日
- ※ 個人事業者の氏名について、「住民票に記載されている外国人の通称」又は「住民票に併記されている旧氏（旧姓）」を氏名として公表することを希望する場合又はこれらを氏名と併記して公表を希望する場合は、必要事項を記載した公表申出書の提出が必要
- 上記のほか、以下の項目について事業者から公表の申出があった場合には、追加で公表可能
- ・個人事業者：主たる屋号、主たる事務所の所在地等
 - ・人格のない社団等：本店又は主たる事務所の所在地

【TOP画面】

このサイトでは、適格請求書発行事業者登録を行っている事業者の情報を公表しています。法人名称を検索したい場合はこちら

登録番号を検索する
登録番号（13桁） ①確認したい登録番号を入力 ます。

登録番号
T 1234567890123 13桁

②検索をクリック

【検索結果画面】

このサイトでは、適格請求書発行事業者登録を行っている事業者の情報を公表しています。 ページ印刷

国税 太郎の情報

最新情報

登録番号
T1234567890123

氏名又は名称
国税 太郎

登録年月日
令和5年10月1日

本店又は主たる事務所の所在地
東京都千代田区霞が関3丁目 1 - 1

主たる屋号
国税商店

公表の申出があった場合のみ表示

Point 適格請求書発行事業者公表サイトの機能等について

- 適格請求書発行事業者公表サイトでは、「登録番号」から検索できる機能のほか、
 - ・ 「Web-API」によるシステム連携を可能とする機能
 - ・ 適格請求書発行事業者のデータを一定の形式でダウンロードできる機能があり、こうした機能を活用することで、業務の効率化を図ることも可能です。
- 詳しくは、令和3年10月以降、適格請求書発行事業者公表サイトをご確認ください。

9 インボイス制度特設サイト

国税庁ホームページのインボイス制度特設サイトでは、

- ① 説明会の開催案内
- ② インボイス制度について解説した動画（国税庁動画チャンネル）
- ③ インボイス制度に関する取扱通達やQ&A

などを随時掲載しています。

特設サイト



特集 インボイス制度

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インボイス制度が導入されます。適格請求書（インボイス）を発行できるのは、「適格請求書発行事業者」に限られ、この「適格請求書発行事業者」になるためには、登録申請書を提出し、登録を受ける必要があります。

※登録申請書の提出が可能となるのは、令和3年10月1日(金)以降です！！

全国どこからでも参加可能な
オンライン説明会に
ご参加ください！

Youtube
国税庁動画
チャンネル

インボイス制度に関するお問合せ先

インボイス制度に関する一般的なご質問やご相談については、消費税減税率・インボイス制度情報相談センターで受け付けております。

【フリーダイヤル】
0120-205-553（無料）
【受付時間】
9：00～17：00（土日祝除く）

税務署にて無料相談（具体的に書類や事実関係を確認する必要があるなど電話での回答が困難な相談）も受け付けております。

国税庁

Copyright © 2021 NATIONAL TAX AGENCY ALL Right Reserved.

オンライン説明会とは

- 国税当局において、事業者の方にインボイス制度をご理解いただくため、WEB形式による説明会（以下「オンライン説明会」といいます。）を実施しています。
- 全国どこからでもオンライン説明会に無料で参加することができます。

説明会サイト

