

49. 居住用賃貸建物の取得に係る消費税の仕入税額控除制度の見直し

1. 改正のポイント

(1) 趣旨・背景

居住用賃貸建物を取得した場合の消費税の仕入税額控除制度の適正化がされた。

(2) 内容

居住用賃貸建物の課税仕入れについて、仕入税額控除の適用を認めないこととされた。

(3) 適用時期

2020年(令和2年)10月1日以後に居住用賃貸建物の仕入れを行った場合について適用される。
ただし、2020年(令和2年)3月31日までに締結した契約に基づき居住用賃貸建物の仕入れを行った場合には適用しない。

(4) 影響

課税売上がある事業者が居住用賃貸建物の仕入れをした場合においても、居住用賃貸建物に係る消費税について仕入税額控除の適用ができなくなる。

(5) 実務のポイント

居住用賃貸建物の仕入れ後、一定期間内に住宅以外の貸付けや譲渡をした場合には調整計算が必要となるため、居住用賃貸建物の用途について把握をする必要がある。

2. 改正の趣旨・背景

消費税の納税額は、事業者が売上げの際に預かった消費税からその事業者が仕入れの際に支払った消費税を控除(仕入税額控除)して計算する。

ただし、住宅の家賃は消費税が非課税とされているため、それに対応する仕入れである住宅の建物の取得に係る消費税については本来仕入税額控除の適用を受けることができない。

しかし、その建物に係る消費税の全部又は一部について、作為的に金地金などの売買を繰り返すことにより、仕入税額控除の適用を受けることが可能になってしまう。

消費税の仕入税額控除制度の適正化を図るために、住宅として貸付けを行う建物で一定のものの取得に係る消費税につき、仕入税額控除の適用が受けられないようにする措置が講じられた。

3. 改正の内容

(1) 消費税の制度の概要

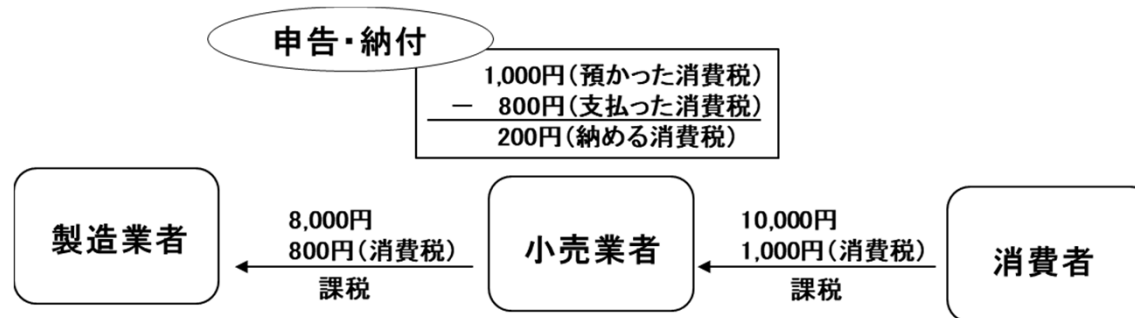
① 消費税の基本的な仕組み

消費税は商品を購入し又はサービスの提供を受ける消費者が負担する税金である。

しかし、各消費者が直接納税するのではなく、その商品を販売又はサービスを提供する事業者が消費者から消費税を預かり代わりに納税をする間接税という仕組みになっている。

下図の小売業者を例とすると、商品の販売をする際に消費者から消費税を1,000円を預かり、また、その商品を仕入れる際に製造業者に800円を支払う。この場合、その小売業者は、預かった消費税1,000円から支払った消費税800円を控除した200円を納税することとなる。

なお、この控除する消費税を仕入税額控除という。



3. 改正の内容

②仕入税額控除

消費税には、住宅の貸付けに係る賃料など非課税とされている取引がある。

このような非課税とされている取引に係る売上のために支払った消費税については、預かる消費税がないため仕入税額控除の適用を受けることができない場合がある。

その事業者の消費税に係る課税売上高や課税売上割合により仕入税額控除の計算方法が異なる。

課税売上高が5億円以下、かつ、課税売上割合が95%以上・・・全額控除

課税売上高が5億円超、又は、課税売上割合が95%未満・・・個別対応方式又は一括比例配分方式の選択適用

イ 全額控除 支払った消費税額の全額を控除

ロ 個別対応方式 支払った消費税額の区分に応じ仕入税額控除を計算

課税売上げにのみ対応するもの	課税売上割合 である分	仕入税額控除 (控除する消費税額)
両方に共通するもの		控除できない消費税額
非課税売上げにのみ対応するもの		

ハ 一括比例配分方式 支払った消費税額を課税売上割合で按分して仕入税額控除を計算

支払った消費税額	課税売上割合 である分	仕入税額控除
		控除できない消費税額

3. 改正の内容

(2) 仕入税額控除の制限

居住用賃貸建物(注1)の課税仕入れについて、仕入税額控除の適用を認めないこととされる。

なお、居住用賃貸建物のうち、住宅の貸付けの用に供しないことが明らかな部分については当該控除の対象とすることができる。

(注1)居住用賃貸建物とは、住宅の貸付けの用に供しないことが明らかな建物以外の建物であって高額特定資産(注2)に該当するものをいう。

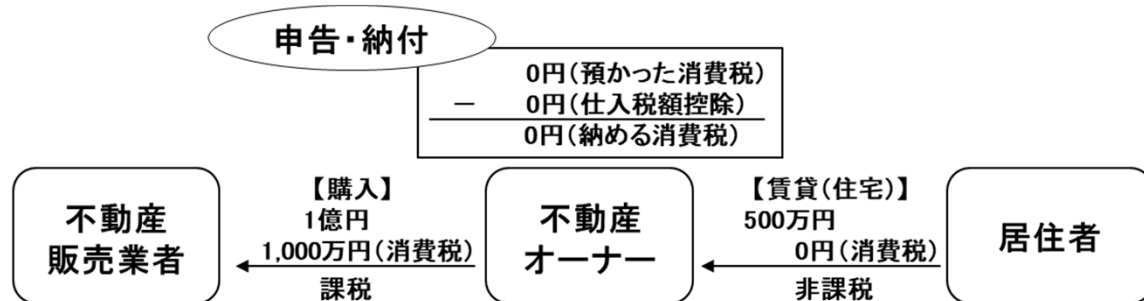
(注2)高額特定資産とは、一の取引の単位につき、課税仕入れに係る支払対価の額(税抜き)が1,000万円以上の棚卸資産又は調整対象固定資産をいう。

【居住用賃貸建物を取得した場合の消費税の計算】

居住用賃貸建物を1億円(消費税1,000万円)で購入し、居住者に賃料500万円(消費税非課税)で貸し付けた場合、売上が非課税の賃料のみのため課税売上割合は0%となる。

課税売上割合が95%未満のため居住用賃貸建物の購入に係る消費税1,000万円については、個別対応方式と一括比例配分方式のいずれかの方式で計算することになるが、個別対応方式では非課税売上げに対応するため、一括比例配分方式では課税売上割合が0%のため、いずれの方式によっても仕入税額控除の適用を受けることができない。

なお、預かった消費税もないため、納税額及び還付額は生じない。



3. 改正の内容

【金地金の売買を繰返し行った場合】

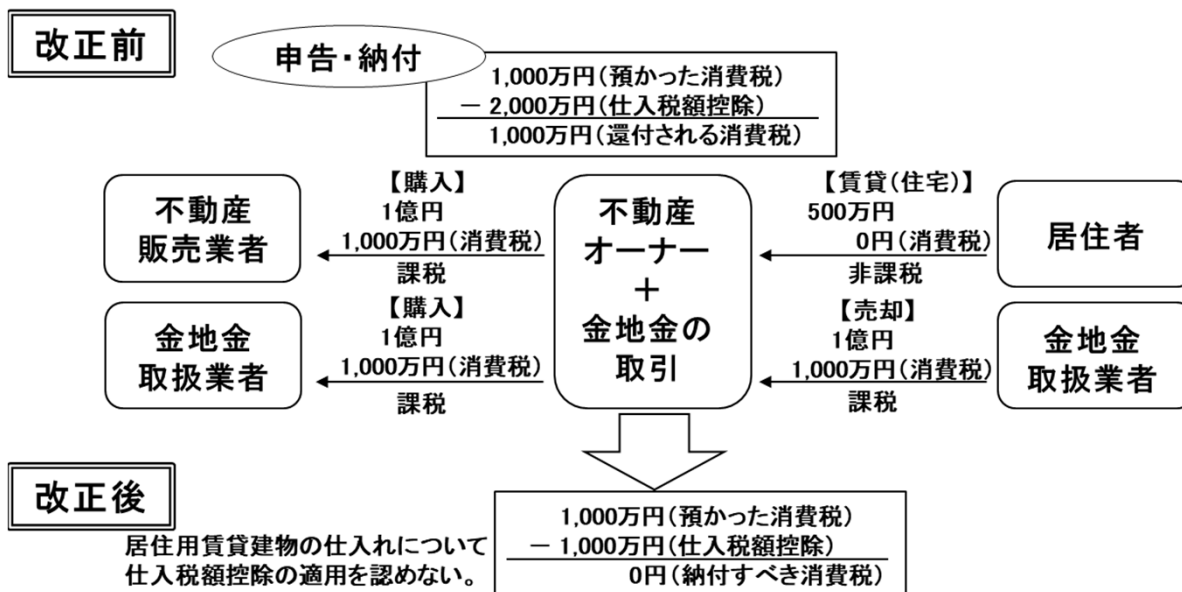
不動産の貸付けのほかに、金地金を1億円(消費税1,000万円)で購入し、1億円(消費税1,000万円)で売却した場合、課税売上割合は約95.23%(1億円/1億500万円)、課税売上高は1億円となる。

課税売上割合が95%以上、かつ、課税売上高5億円以下のため仕入税額控除については全額控除が適用できる。

したがって、預かった消費税1,000万円から支払った消費税2,000万円控除し、1,000万円の還付を受けることができる。

金地金などの売買を作為的に繰り返すことにより、本来、還付を受けることができない居住用賃貸建物に係る消費税の還付を受けることができてしまう。

改正後は、居住用賃貸建物の仕入れについて仕入税額控除が認められないため消費税の還付を受けることができなくなる。



3. 改正の内容

【課税売上のある事業者が居住用賃貸建物を取得した場合】

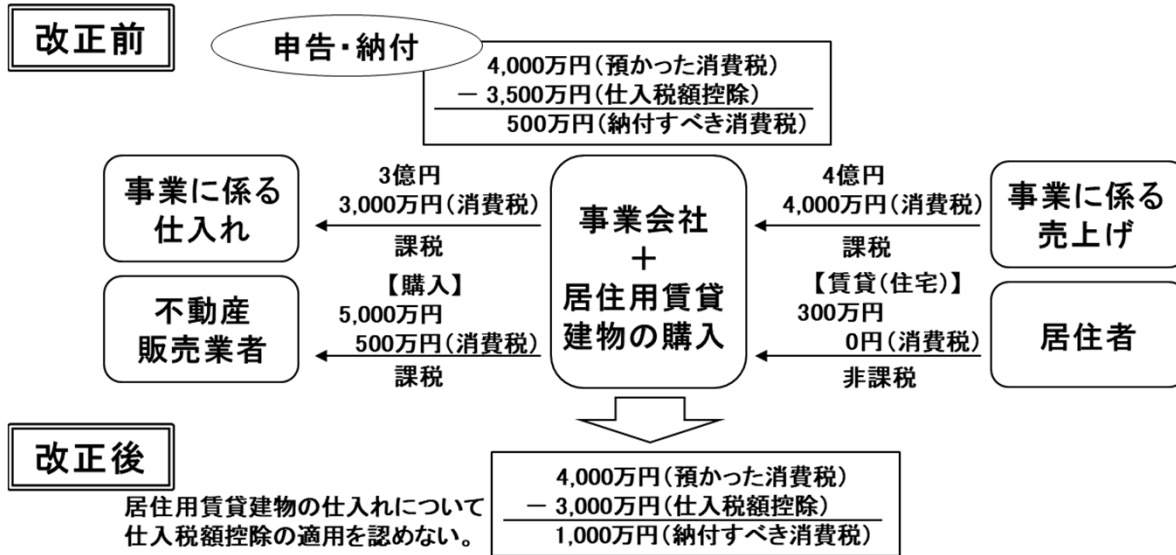
課税売上が生ずる事業を行っている事業者が居住用賃貸建物を購入した場合において、その居住用賃貸建物に係る消費税の全部又は一部について仕入税額控除の適用を受けることができたが、改正により受けることができなくなる。

課税売上が4億円(消費税4,000万円)、課税仕入れが3億円(消費税3,000万円)である事業会社が5,000万円(消費税500万円)の居住用賃貸建物を購入し、居住者に賃料300万円で貸し付けた場合、課税売上割合は約99.25%(4億円/4億300万円)、課税売上高は4億円となる。

課税売上割合が95%以上、かつ、課税売上高が5億円以下のため仕入税額控除については全額控除が適用できる。したがって、改正前は預かった消費税から支払った消費税3,500万円を控除し500万円の納税となる。

改正後は、居住用賃貸建物の仕入れについて仕入税額控除が認められないため事業に係る売上げの消費税から事業に係る仕入れの消費税を控除した1,000万円の納税が必要となる。

< 事業会社が居住用賃貸建物を取得した場合 >



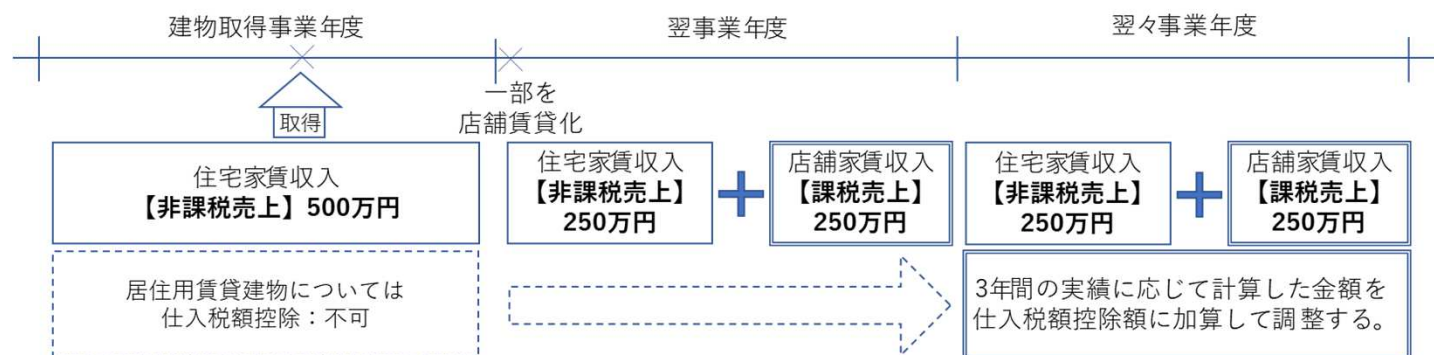
3. 改正の内容

(3) 仕入税額控除の加算調整

(2)により仕入税額控除の適用が認められなかった居住用賃貸建物について、一定期間(注3)内に住宅の貸付け以外の貸付けや譲渡をした場合には、貸付けや譲渡の対価の額を基礎として計算した額を3年を経過する日の属する課税期間又は譲渡をした日の属する課税期間の仕入控除税額に加算する。

(注3)一定期間とは、仕入れの日から同日の属する課税期間の初日以後3年を経過する日の属する課税期間の末日までをいう。

<改正後のイメージ>



4. 適用時期

2020年(令和2年)10月1日以後に居住用賃貸建物の仕入れを行った場合について適用される。

ただし、2020年(令和2年)3月31日までに締結した契約に基づき居住用賃貸建物の仕入れを行った場合には適用しない。

5. 実務上の留意点

- (1) 居住用賃貸建物のうちの一部を店舗用などの住宅の貸付け以外の貸付けとする場合、居住用賃貸建物を取得した課税期間においてその住宅の貸付け以外の貸付け部分については仕入税額控除の適用を受けることができるが、その場合の仕入税額控除の計算方法について大綱では明らかにされていない。
- (2) 居住用賃貸建物の取得後、その全部又は一部について住宅の貸付け以外の貸付けや譲渡をした場合には仕入税額控除につき調整計算が可能となる。
- (3) 入居者がいる居住用賃貸建物を転売する目的で購入した場合、改正により購入した課税期間において仕入税額控除の適用を受けることができなくなり、また、購入した日から3年を経過する日の属する課税期間の末日までに譲渡できなかった場合には調整計算の適用も受けることができない。
- (4) 仕入税額控除の適用を受けることができなかった消費税について、税抜経理方式を採用している場合には控除対象外消費税額等の取扱いが必要となる。