

居住用賃貸建物の取得等に係る 消費税の取扱い

春畑税理士事務所
所長:春畑匠美

一般的に建物を建てた時に支払うことになる消費税額は大きな金額になるため、この消費税額について還付を受けようと従来さまざまな手法が取られてきました。これに対し税制改正が繰り返され、現在では消費税の還付は受けにくくなっています。令和2年10月より、居住用賃貸建物の取得等に係る消費税の取扱いも変更になっていますので、要点をおさらいしていきます。

1. 原則的な消費税の計算方法

事業者が納める消費税額の計算方法は、原則的には以下のようになります。

消費税の納付税額=課税売上に係る消費税額-課税仕入にかかる消費税額

居住用の建物の家賃やクリニックの保険診療収入などは、その性質から消費税の負担を求めることはなじまないとして、消費税を課税しない(非課税)こととなっています。消費税が課税される売上と非課税の売上が混在する事業者の場合、納付税額から引くことのできる課税仕入にかかる消費税額は、課税売上に対応する分のみとなります。

2. 一括比例配分方式と個別対応方式

上記の消費税額の計算をするにあたり、一括比例配分方式では課税期間中のすべての課税仕入にかかる消費税額を課税売上割合で控除して計算します。一方、個別対応方式ではひとつひとつの課税仕入について、それが課税売上に対応するものであるか非課税売上に対応するものであるか判断して計算します。

3. これまでの消費税額計算

テナント用賃貸収入と居住用賃貸収入が50%ずつある事業者の場合、課税売上割合は50%となります。あらたに居住用賃貸建物を5,000万円で購入したとすると、一括比例配分方式により控除できる消費税額の計算は以下のようになっていました。

居住用建物購入にかかる消費税額(5,000万円×10%) 500万円×課税売上割合50%=250万円

4. 令和2年10月1日以降の居住用賃貸建物の取得等にかかる消費税額計算

居住用賃貸建物を取得した場合の消費税額について、実際には非課税売上に対応するものであるにもかかわらず、納付する税額から控除あるいは還付されていました。これを適正化するため、令和2年10月1日以降に取得する居住用賃貸建物にかかる課税仕入税額については仕入税額控除の対象としないこととされました。

課税売上、課税仕入金額が同じ条件の場合に改正前後でどれくらい納付税額が違ってくるのかを見てみます。

【改正前】

賃貸収入	テナント (消費税)	-	課税仕入	居住用賃貸建物 (消費税)	×	課税売上割合	=	還付
	1,000万円			100万円				5,000万円
	居住用 (消費税)							
	1,000万円	-						

【改正後】

賃貸収入	テナント (消費税)	-	課税仕入	居住用賃貸建物 (消費税)	×	※仕入税額控除の対象とならない	=	納付
	1,000万円			100万円				5,000万円
	居住用 (消費税)							
	1,000万円	-						

5. 居住用賃貸建物の取得等にかかる消費税額の調整

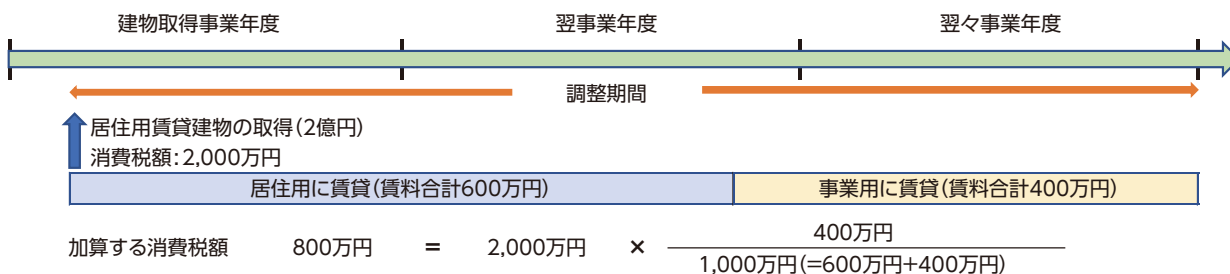
4により仕入税額控除の制限を受けた居住用賃貸建物について、後日テナント用に転用したり、売却したりすることも考えられます。一定期間内に用途の変更や譲渡があった場合は、当初の仕入控除税額が調整されます。

- ◆居住用賃貸建物を取得した時から翌々事業年度の末日までその建物を所有しており、その期間中(調整期間とい

います)に全部または一部を課税賃貸用に転用した場合

⇒次の算式で計算した消費税額を翌々事業年度の仕入控除税額に加算

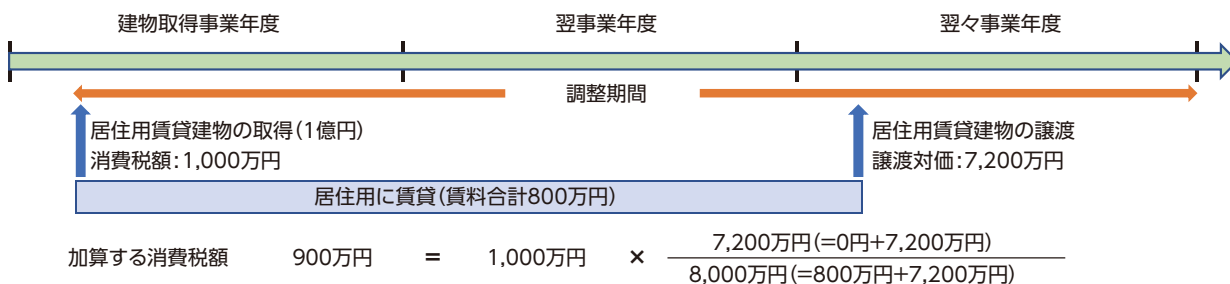
$$\text{加算する消費税額} = \text{居住用賃貸建物の課税仕入等に係る消費税額} \times \frac{\text{Aのうち課税賃貸用に供したものに係る金額}}{\text{調整期間に行った居住用賃貸建物の貸付の対価の額の合計額(A)}}$$



- ◆その居住用賃貸建物の全部又は一部を調整期間中に他の者に譲渡した場合

⇒次の算式で計算した消費税額を譲渡した日の属する課税期間の仕入控除税額に加算

$$\text{加算する消費税額} = \text{居住用賃貸建物の課税仕入等に係る消費税額} \times \frac{\text{Bのうち課税賃貸用に供したものににかかる金額+Cの金額}}{\text{調整期間のうち、譲渡した日までの居住用賃貸建物の貸付の対価の額の合計額(B) + 居住用賃貸建物の譲渡の対価の額(C)}}$$



まとめ

今回の改正について、令和2年3月31日までに締結した契約に基づき令和2年10月1日以後に行われる居住用賃貸建物の課税仕入れ等については適用しないという経過措置がとられています。

消費税に関連する税制改正は大変多く、理解も難しくなっています。不利な結果とならないよう、税理士事務所等へ相談されることをおすすめします。

●執筆:春畑税理士事務所 (監査部 監査二課 主査 田中 今日子)

▽所長 春畑匠美、平成元年九州北部税理士会登録/TKC全国会・医業会計システム研究会・社会福祉法人研究会・公益法人研究会所属/

MMPG・日本医業経営コンサルタント協会会員/関連会社:TACコンサルタンツ株式会社・福岡給与計算センター有限公司

▽医療福祉経営における「税務会計労務」の分野についてトータルで支援する総合事務所 〒811-1311 福岡市南区横手1丁目13-2 TEL 092-585-6865 FAX 092-585-6805