

税の川口通信

居住用賃貸建物の取得等に係る消費税の仕入れ税額控除制度の適正化について

令和元年12月12日、令和2年度税制改正大綱が公表され、12月20日に閣議決定し令和2年4月より施行されました。例年と比べると目立った改正はありませんでしたが、消費税法については、以前より指摘をされていた「居住用賃貸建物の取得等に係る消費税の仕入れ税額控除制度」についての見直しが行われました。内容を確認していきます。

1. 居住用賃貸建物の取得等に係る仕入れ税額控除の制限

【内容】事業者が、国内において行う居住用賃貸建物（住

宅の貸付けの用に供しないことが明らかでない建物以外の建物であつて高額特定資産又は調整対象自己建設高額資産に該当するもの）に係る課税仕入れ等の税額については、仕入れ税額控除の対象としないこととされました。

【適用開始時期】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の税額について適用されます。

【経過措置】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、上記の制限は適用されません。

2. 居住用賃貸建物の取得等に係る消費税額の調整

上記1「居住用賃貸建物の取得等に係る仕入れ税額控除の制限」の適用を受けた「居住用

賃貸建物」について、次のいずれかに該当する場合には、仕入れ税額を調整することとされました。

◆第三年度の課税期間の末日にその居住用賃貸建物を有しており、かつ、その居住用賃貸建物の全部又は一部を調整期間に課税賃貸用に供した場合は

↓一定の算式で計算した消費税額を第三年度の課税期間の仕入れ控除税額に加算する

◆その居住用賃貸建物の全部又は一部を調整期間に他の者に譲渡した場合

↓一定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れ控除税額に加算する

3. 住宅の貸付けに係る非課税範囲の見直し

住宅の貸付けについては、そ

の貸付けに係る契約において「人の居住の用」に供することが明らかでない場合に、消費税が非課税とされていますが、その契約において貸付けに係る用途が明らかにされていない場合であっても、その貸付け等の状況からみて人の居住の用に供されていることが明らかでない場合には、消費税を非課税とすることとされました。

【適用開始時期】令和2年4月1日以後に行われる住宅の貸付けから適用されます

以上のことから、本業の事業目的とは関係ない金地金等の投資商品を繰り返し売買することにより、消費税の課税売上割合における課税売上分を増やすことによる居住用賃貸建物の建設、取得時に支払う消費税の還付を受けることが出来なくなりました。本業を営みながら相続対策等の為のアパート経営を行っていた個人なども多く存在すると考えられるため、今後の対応にも影響が出てくると推察されます。しかしながら、非課税売り上げに対応する非課税仕入が厳密な形で取り扱われることとなり本来の消費税の趣旨に沿う形になったといえるでしょう。



河合真智子税理士事務所
税理士 河合真智子