田口会計事務所ニュース　4月号

今回のテーマ：住居用賃貸建物を取得等した場合の仕入税額控除

不動産投資を行っているクライアント様もいらっしゃると思いますが、令和2年度税制改正において、原則として住居用賃貸建物も取得等に係る仕入税額控除が認められないこととされました。以前の自販機スキームのように消費税の還付手法として、近年では金の売買を繰り返し行うことによる還付スキームが租税回避行為として問題視されており、意図的に課税売上高を作り出すことによる還付スキームを封じ込めるためです。また、居住用賃貸建物を取得し、その後に売却する買取再販売事業を行っている事業者と課税当局の間で、居住用賃貸建物の取得等に係る消費税につき、個別対応方式を適用する場合の用途区分についての争いも生じており、この点を明確にするためでもあります。

なお、居住用賃貸建物とは、住宅の貸付けの用に供するための建物（その付属設備を含みます。）で、高額特定資産（一の取引単位につき、課税仕入れに係る支払対価の額が1,000万円以上の棚卸資産又は調整対象固定資産）等に該当するものをいいます。

（1）改正の内容

居住用賃貸建物の取得時には仕入税額控除は認められませんが、その後一定期間内に事業用貸付けへの転用や譲渡をしたときに、その建物に係る課税売上高に応じて仕入税額控除を認めることとされました。

①　居住用賃貸建物の取得時

住宅の貸付けの用に供する部分は仕入税額控除の適用を受けることができません。一方、住宅の貸付の用に供しない部分（事務所、店舗等の事業の用に供する部分）は仕入税額控除の適用を受けることができます。この場合、例えば住居用と住居用以外の部分が存在する一棟の建物を取得した場合には、面積按分により住宅用以外の部分の消費税額を計算する方法が考えられます。

②　一定期間内に転用又は譲渡した場合

居住用賃貸建物の取得から3年以内（取得日の属する課税期間の初日以降3年を経過する日の属する課税期間の末日まで）に住宅用以外の貸付けとして転用した場合や建物を譲渡した場合には、取得時に上記①により仕入税額控除の適用を受けなかった部分の金額のうち、課税賃貸割合又は課税譲渡割合により計算した金額について仕入税額控除の適用を受けることができます。

計算例①　転用した場合（取得に係る消費税：300万円、住宅家賃：50万円、事務所家賃：150万円）

300万円×150万円/（50万円＋150万円）＝225万円

計算例②　譲渡した場合

（取得に係る消費税：300万円、住宅家賃：155万円、事務所家賃：145万円、譲渡対価：2,800万円）

300万円×（145万円＋2,800万円）/（145万円＋155万円＋2,800万円）＝285万円

(2) 適用時期

令和 2 年 10 月 1 日以降に取得等した居住用賃貸建物について適用されます。ただし、令和 2 年 3 月 31 日までに締結した契約に基づくものは適用されません。令和 2 年 9 月 30 日までに取得等した場合や令和 2 年 3 月 31 日までに契約し、10 月 1 日以降に取得等した場合には従前どおりの取扱いにより、仕入税額控除を行うことになります。