

税務キヤッチ・アップ

消費税関係

居住用賃貸建物の取得等に係る仕入税額控除の改正、住宅の貸付けに係る非課税範囲の見直しについて

1 はじめに

居住用賃貸建物の取得における消費税還付スキームには、平成22年度改正、平成28年度改正により3年縛りによる対応がとられてきた。そして、令和2年度改正においては、仕入税額控除そのものに制限を付すとともに3年内の転用又は譲渡による調整が手当てされた。

本改正は、課税仕入れであるにもかかわらず仕入税額控除に制限されることとなるため、実務上の留意点をまとめてみたい。

2 改正時期

居住用賃貸建物の取得等に係る仕入税額控除の改正は、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る。ただし、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、従前の例による。(改正法附則44)

3 居住用賃貸建物の取得等に係る仕入税額控除の制限

事業者が、国内において行う住宅の貸付けの用に供しないことが明らかな建物(その付属設備を含む。)以外の建物(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限る。「居住用賃貸建物」という。))

に係る課税仕入れ等の税額については、仕入税額控除が適用できないこととされた。(法30⑩)

4 住宅の貸付けの用に供しないことが明らかな建物

建物の構造及び設備の状況その他の状況により住宅の貸付けの用に供しないことが客観的に明らかなもの。例えば、建物の全てが店舗等の事業用施設である建物、旅館業法第2条第1項《定義》に規定する旅館業に係る施設の貸付けに供することが明らかな建物など。(基通11-7-1)

5 居住用賃貸建物の取得等に係る仕入控除税額の加算

居住用賃貸建物に係る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、第三年度の課税期間の末日において有しており、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とき、又は、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には、第三年度の課税期間の仕入控除税額に一定額を加算する。(法35条の2①②)

6 控除対象外消費税

居住用賃貸建物に係る課税仕入れ等の税額については、仕入税額控除が適用できないことと

なるため控除対象外消費税として処理されることとなる。

所得税法又は法人税法における控除対象外消費税の取扱いは、改正されていないため従来と同じ取り扱いである。

7 住宅の貸付けに係る非課税

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な場合には非課税とされた。この見直しは令和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、使用状況による実態ベース、既存の賃貸借契約についての確認にも注意が必要である。(法別表第一第13号)

8 おわりに

居住用賃貸建物の取得等に係る消費税額の調整は、調整期間が長期となることも考えられる調整に必要な賃料収入が区分できておらず、過年度資料を請求して集計することの無いよう、当初処理から管理しなければならない。また、課税期間をまたいだり、担当者変更などがある場合も想定されるため、情報の引継ぎや各種資料の確認を怠ることのないようにしていくことが必要である。

(右山研究グループ
税理士 浦口 弘)