

居住用賃貸建物の取得等に係る消費税の改正について

12月12日に与党から発表された税制改正大綱において、賃貸マンション・アパート等の建築、購入に伴う消費税の還付申告に大きな影響のある改正案がありましたので解説します。なお、現時点ではあくまで税制改正案であるため、詳細を定めた法律が国会に上程され、3月末ごろに可決成立された後、正式に改正となります。

1. 現行法における消費税の計算方法等

(1) 消費税の計算方法

消費税の納付税額とは、課税期間中の課税売上げに係る消費税額からその課税期間中の課税仕入れ等に係る消費税額（以下「仕入控除税額」といいます。）を控除して計算します。

課税仕入れとは、事業のために他の者から機械や建物等の事業用資産の購入や借り受けを行うこと、又は役務の提供を受けることをいいます。ただし、非課税となる取引や給与等の支払は含まれません。

(2) 非課税売上げと課税仕入れの関係

仕入税額控除の計算における原則的な考え方では、非課税売上げ（居住用建物から生じる家賃収入など）に該当するものに対応する課税仕入れは、仕入税額控除の対象となりません。

しかし、仕入税額控除の計算方法の選択と、総売上高に占める課税売上高の割合を高めることによって、仕入税額控除の対象とすることが可能です。

2. 改正案

(1) 仕入税額控除の制限

住宅の貸付けを行う建物で高額特定資産に該当するもの（以下「居住用賃貸建物」という。）の課税仕入れについては、**仕入税額控除の適用を認められない**こととなります。（ただし、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部分については、引き続き仕入税額控除の対象とします。）つまり、課税仕入れではあるが仕入税額控除とはならないこととなります。

(2) 仕入税額控除の加算調整

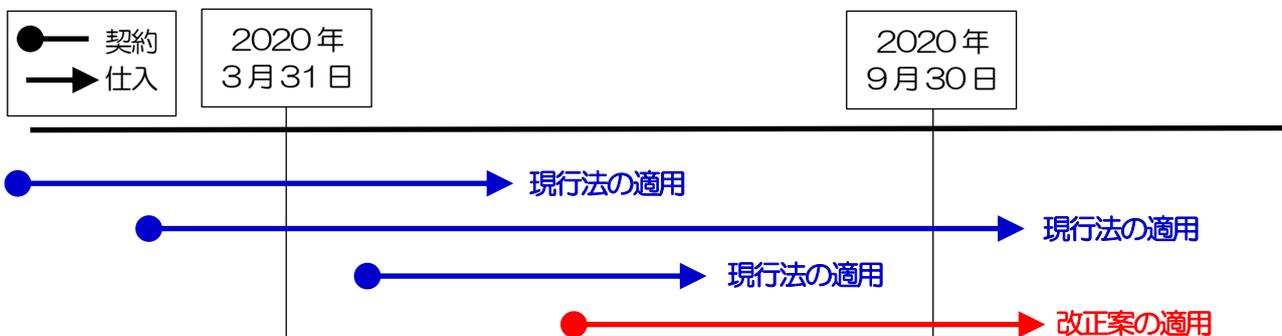
上記(1)により仕入税額控除の適用が認められないこととなった居住用賃貸建物について、その仕入れた日から同日の属する課税期間の初日以後3年を経過する日の属する課税期間の末日までの間に、**住宅貸付以外の貸付に供した場合又は譲渡した場合**には、貸付けや譲渡の対価の額を基礎として計算した額を、3年を経過する日の属する課税期間または譲渡をした日の属する課税期間の仕入税額控除に加算します。



(3) 適用時期等

2020年（令和2年）10月1日以後に仕入れた居住用賃貸建物に適用されます。

ただし、経過措置として**2020年3月31日までに締結した契約**に基づき仕入れた居住用賃貸建物には**適用しません。**



3. 今後の対応

居住用賃貸建物を建築又は購入する場合には、工事請負契約のように工期が長期間にわたるものと、売買契約のように契約から引き渡しまでが短期間のもののそれぞれの期限を踏まえて、現行法による仕入税額控除の適用を検討する必要があります。

（担当：藤田 博久）