

★令和2年度消費税法改正について（居住用賃貸建物の取得等）

令和2年度税制改正において「居住用賃貸建物の取得等に係る消費税の仕入税額控除制度の適正化」が行われました。これは、本来、“アパートの賃貸収入は消費税の課税売上にはならないため、その取得等の時に支払った消費税は仕入税額控除ができない”とされているにもかかわらず、課税事業者の選択や課税売上割合をコントロールすることなどで仕入税額控除・還付を受けようとする手法が行われ、これに対応する法改正も何度か行われてきました。

そしてついに、今回の改正では①「居住用賃貸建物」については仕入税額控除を認めない、ただし②その建物を3年以内に居住用以外の賃貸に変更した場合や譲渡した場合には事後的に仕入税額控除を一定の金額だけ認める、こととなりました。以下ではこの改正についてご案内します。（若林茂）

◎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「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な建物以外の建物であって高額特定資産等に該当するもの）に係る課税仕入れ等の税額については、仕入税額控除の対象としない。

※なお、その一部が店舗用になっている建物を合理的に区分しているときは、その店舗用部分に対応する課税仕入れ等の税額については、これまで同様、仕入税額控除の対象となります。

（適用時期）

令和2年10月1日以後に行われる居住用賃貸建物の取得等について適用
ただし、令和2年3月31日までに締結した契約に基づき同年10月1日以後に行われる居住用賃貸建物の取得等については、上記の制限は適用されません。

◎居住用賃貸建物の取得等に係る消費税額の調整

上記の「居住用賃貸建物の取得等に係る仕入税額控除の制限」の適用を受けた居住用賃貸建物について次の①、②に該当する場合には、仕入控除税額を調整する。

①、居住用賃貸建物の全部又は一部を課税賃貸用に供した場合

（ただし、取得等の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にその建物を有しており、かつ、その日までの間（調整期間）に課税賃貸用に供した場合に限る。）
…次の算式で計算した金額を、その3年を経過する日の属する課税期間の仕入控除税額に加算
《算式》

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

②、居住用賃貸建物の全部又は一部を譲渡した場合

（ただし、取得等の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（調整期間）に譲渡した場合に限る。）
…次の算式で計算した金額を、その譲渡した日の属する課税期間の仕入控除税額に加算
《算式》

$$\text{加算する消費税額} = \text{居住用賃貸建物の課税仕入れ等に係る消費税額} \times \frac{\text{Bのうち課税賃貸用に供したものに係る金額} + \text{Cの金額}}{\text{譲渡した日までの行ったその建物の貸付けの対価の額の合計額(B)} + \text{その建物の譲渡の対価の額(C)}}$$

◎まとめ

消費税の仕入税額控除などは、その事業者の仕入れや売上の構成がどうなっているのかによっても異なり、またその影響が複数年に及ぶことなどから、総合的に判断することが必要となります。そのため不動産等の売却や新規購入を検討しており、消費税について疑問が生じている場合には事前に専門家に相談することをお勧めします。