

居住用賃貸建物に係る消費税の改正

令和2年度の税制改正により居住用賃貸建物の取得等に係る仕入税額控除の制限が令和2年10月1日より適用されます。今回の改正により事業者免税点制度や簡易課税制度、課税売上割合の調整等による租税回避行為は制限され、転用や売却など一定の場合には、仕入税額控除を事後に認める設計に改められました。

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こととなりました。

(合理的に区分している場合)

事業者が居住用賃貸建物の課税仕入れ等を行った場合において、その建物について構造及び設備の状況等を踏まえて居住用賃貸部分とそれ以外の部分に合理的に区分している場合には、居住用賃貸部分のみ仕入税額控除の対象とせず、それ以外の部分の用途に供する部分については仕入税額控除の対象となります。

【定義】

居住用賃貸建物とは、住宅の貸付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、高額特定資産又は調整対象自己建設高額資産に該当するものをいう。

高額特定資産とは、一の取引単位につき、課税仕入れ等に係る支払対価の額（税抜）が1,000万円以上の棚卸資産又は調整対象固定資産をいう。

調整対象自己建設高額資産とは、自ら建設等した棚卸資産で、その建設等に要した課税仕入れに係る支払い対価の額の100/110に相当する金額等の累計額が1,000万円以上となったものをいう。

消費税額の調整

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「居住用建物」について、次のいずれかに該当する場合には、仕入控除税額を調整（加算）します。

- ① 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

$$\begin{array}{l} \text{加算する} \\ \text{消費税額} \end{array} = \begin{array}{l} \text{居住用賃貸建物の課税仕入れ等に} \\ \text{係る消費税額 (A)} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{課 税} \\ \text{賃貸割合} \end{array}$$

【定義】 課税賃貸割合とは調整期間に行った居住用賃貸建物の貸付けの対価の額 (B) のうち、課税賃貸用に供したものに係る金額 (C) が占める割合をいう。

- ② 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

$$\text{加算する消費税額} = (A) \times \text{課税譲渡等割合}$$

【定義】 課税譲渡等割合とは (B) と居住用賃貸建物の譲渡の対価の額 (D) の合計額のうち、(C) と (D) の合計額が占める割合をいう。

納税義務の免除の特例の制限

高額特定資産又は調整対象自己建設高額資産である棚卸資産について、棚卸資産の調整措置の適用を受けた場合は、その適用を受けた課税期間の翌課税期間からその適用を受けた課税期間の初日以後 3 年間を経過する日の属する課税期間までの各課税期間について免税事業者になることができません。

また当該 3 年を経過する日の属する課税期間の初日の前日までの期間は、消費税簡易課税制度選択届出書を提出することができません。

住宅の貸付けに係る非課税範囲（拡大）の見直し

住宅の貸付けについては、非課税の取り扱いですが、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なる場合については消費税が非課税となりました。