

居住用建物の取り扱いの変更 (消費税関連)

20—003号
通巻:207

2019年(令和元年)12月12日に令和2年度税制改正大綱が発表され、同月20日に閣議決定されました。今回の改正で最もインパクトのあった、消費税関係での改正点を2つご紹介させていただきます。

◇ 住宅の貸付に係る変更点

・現行

部屋の賃貸について消費税では大きく分けて2つの取り扱いがあります。

1つは消費税が課税されるものであり、テナントなどの店舗や駐車場などが該当します。そしてもう一つの取り扱いが消費税が課税されないもの(非課税取引)で、居住用住宅が該当します。その根拠は消費税の非課税取引について消費税法別表第一「貸付に係る契約において人の居住の用に供することが明らかにされているものに限る(消費税法別表第一)」と記載されているからであり、分かりやすい言葉で言うと、契約書を基に課税か非課税を判断する、というものでした。

・改正点

税制大綱で追加された文言は「貸付の用に供する建物の現況等から人の居住の用に供することが明らかな貸付については、消費税を非課税とする」となっております。つまり、消費税の課税、非課税の判断を契約書で判断するのではなく、**実態で判断する**というものです。

・施行時期

2020年4月1日以降に行われる貸付から適用されます。

・注意点

契約書だけでなく**実態による消費税判断の見直しが必要**です。

・まとめ

①改正前

(イ)居住用であることが明らかである場合 …… 非課税

(ロ)居住用であることが明らかでない場合 …… 課税

②改正後

(イ)居住用であることが明らかである場合 …… 非課税

(ロ)居住用であることが明らかでない場合 …… **実態による判断が必要**

◇ 居住用賃貸建物の消費税額還付の規制

・現行

全ての建物は仕入税額控除の対象となります。

・改正点

高額特定資産(税抜1,000万円以上の資産)の**居住用建物の仕入税額控除が認められない**です。ただし、住宅の貸付に供しないことが明らかな部分については仕入れ税額控除は可能です。また、居住用建物購入の日の属する課税期間の初日から3年間の間に住宅の貸付以外の貸付けの用に供した場合又は譲渡した場合には、それまでの居住用賃貸建物の貸付け及び譲渡の対価の額を基礎として計算した額を当該課税期間又は譲渡した日の属する課税期間の仕入控除税額に加算して調整できます。

・施行時期

2020年10月1日以降の居住用建物の仕入から適用されます。

ただし、2020年10月1日以降の仕入であっても2020年3月31日までに締結した契約に基づく仕入れについては適用されません。

・注意点

今後、不動産賃貸経営をする場合には居住用建物の消費税還付が出来ないことを前提に資金繰り等の資金繰りを計算する必要があります。

また、一般の会社では役員の自宅を会社名義で取得した場合にも仕入税額控除ができなくなりますので注意が必要です。

| 改正前 | | 改正後 |
|----------|----------------------|-------------------|
| 全額控除 | 個別対応方式または一括比例配分方式 | 居住用建物の仕入税額控除を認めない |
| 全額仕入税額控除 | 課税売上割合に対応した部分を仕入税額控除 | |

～コメント～

今回の改正は居住用住宅の消費税に関する改定ですが、不動産事業者以外のあらゆる業種にも影響のある内容です。2019年10月以降の消費税率引き上げとも相まって、影響額はとても大きいです。不動産の売却や購入をご検討されている方はご相談を宜しくお願い致します。

クラージュ総合会計事務所 吉川未来