



今年は平年より22日、昨年より26日早い梅雨入りでした。蒸し暑い日々が続く、マスクをしておの生活には大変な季節となりました。新型コロナウイルスのワクチン接種も始まり、すこしずつこのコロナ禍から抜け出せる兆しのようなものを感じていますが、感染者も多く、全ての方に行き渡るにはまだまだ時間がかかりそうですので、感染症対策は引き続きしっかりとしていかななくてはなりません。

さて今回のテーマは、令和2年10月1日より適用開始された消費税法「居住用賃貸建物の取得等に係る仕入税額控除の制限」です。居住用の賃貸建物を取得等をした場合に、その建物に係る消費税について控除できる税額が制限されるという内容です。

1. 居住用賃貸建物の取得等に係る仕入税額控除の制限

【制度の概要】

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¹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²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**こととされました。

【居住用賃貸建物って？】

居住用賃貸建物とは、**住宅の貸付けの用に供しないことが明らかな建物¹以外の建物**であって高額特定資産²又は調整対象自己建設高額資産³に該当するものをいいます。

1 「住宅の貸付けの用に供しないことが明らかな建物」とは、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をいい、例えば、次に掲げるようなものがこれに該当します。

- (1) 建物の全てが店舗等の事業用施設である建物など、建物の設備等の状況により住宅の貸付けの用に供しないことが明らかな建物
- (2) 旅館又はホテルなど、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
- (3) 棚卸資産として取得した建物であって、所有している間、住宅の貸付けの用に供しないことが明らかなもの
居住用賃貸建物には、その付属設備も含まれます。

2 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（税抜き）が1,000万円以上の棚卸資産又は調整対象固定資産をいいます。

3 調整対象自己建設高額資産とは、他の者との契約に基づき、又は事業者の棚卸資産として自ら建設等をした棚卸資産で、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います。
つまり、課税仕入れ高の累計額が1,000万円以上となった課税期間以前の当該建物に係る課税仕入れ等の税額については、制限を受けず、仕入税額控除することができます。

また、建物の一部が店舗用など、「居住用賃貸以外の部分」がある居住用賃貸建物について、その居住用賃貸建物を、その構造及び設備その他の状況により「居住用賃貸以外の部分」と「居住用賃貸部分」とに合理的に区分しているときは、その居住用賃貸部分に係る課税仕入れ等の税額についてのみ、仕入税額控除が制限されます。この場合の「合理的に区分している」とは、使用面積割合や使用面積に対する建設原価の割合など、その建物の実態に応じた合理的な基準により区分していることをいいます。

「居住用賃貸建物に係る課税仕入れ等の税額」には、当該建物に係る資本的支出（事業の用に供されている資産の修理、改良等のために支出した金額のうち当該資産の価値を高め、又はその耐久性を増すことと認められる部分に対応する金額をいう。）に係る課税仕入れ等の税額を含みます。

【適用開始時期】

令和2年10月1日以後に行われる居住用賃貸建物の課税仕入れ等の税額について適用されます。

【経過措置】

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、上記の制限は適用されません。



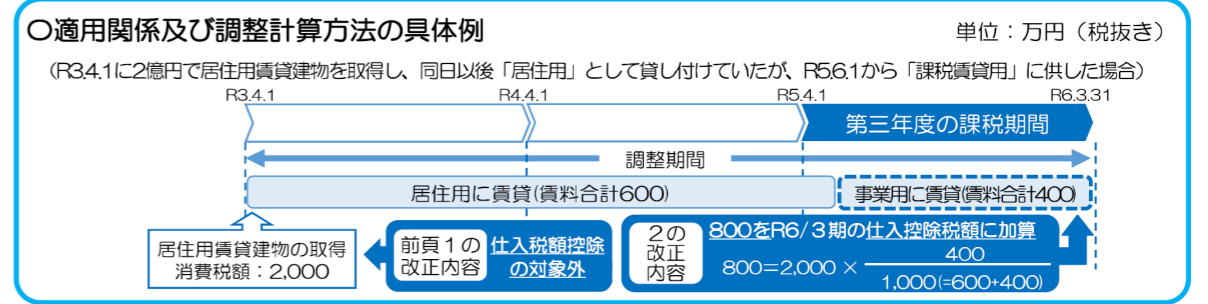
2. 居住用賃貸建物の取得等に係る消費税額の調整

上記1「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、次のいずれかに該当する場合には、仕入控除税額を調整することとされました。

第三年度の課税期間¹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²に課税賃貸用³に供した場合

次の算式で計算した消費税額を第三年度の課税期間の仕入控除税額に加算

$$\text{加算する消費税額} = \frac{\text{居住用賃貸建物の課税仕入れ等に係る消費税額}}{\text{調整期間に行った居住用賃貸建物の貸付けの対価の額}^{\ast 4} \text{の合計額(A)}} \times \text{Aのうち課税賃貸用に供したものに係る金額}$$

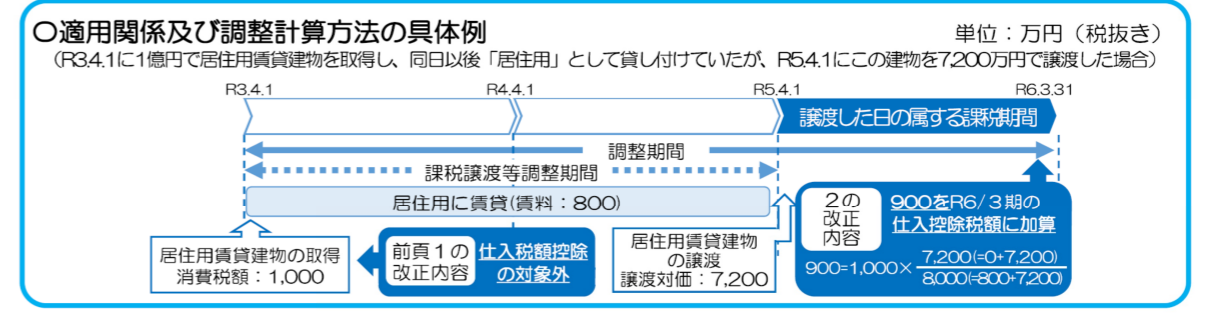


その居住用賃貸建物の全部又は一部を調整期間に他の者に譲渡した場合

次の算式で計算した消費税額を譲渡した日の属する課税期間の仕入控除税額に加算

$$\text{加算する消費税額} = \frac{\text{居住用賃貸建物の課税仕入れ等に係る消費税額}}{\text{課税譲渡等調整期間}^{\ast 5} \text{に行った居住用賃貸建物の貸付けの対価の額}^{\ast 4} \text{の合計額(B)}} \times \text{Bのうち課税賃貸用に供したものに係る金額} + \text{Cの金額}$$

+ 居住用賃貸建物の譲渡の対価の額^{*4}(C)



- 1 第三年度の課税期間とは、居住用賃貸建物の仕入れ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をいいます。
- 2 調整期間とは、居住用賃貸建物の仕入れ等の日から第三年度の課税期間の末日までの間をいいます。
- 3 課税賃貸用とは、非課税とされる住宅の貸付け以外の貸付けの用をいいます。
- 4 対価の額は税抜き金額で、この対価の額について値引き等（対価の返還等）がある場合には、その金額を控除した残額で計算します。
- 5 課税譲渡等調整期間とは、居住用賃貸建物の仕入れ等の日からその居住用賃貸建物を他の者に譲渡した日までの間をいいます。



ご不明な点がございましたら、弊事務所へお問い合わせください。 出典「消費税改正のお知らせ（令和2年4月国税庁）より

< Visionのご案内 >

毎月開催中の**経営計画書作成セミナー：Vision**
 今月の開催日は**6月10日（木）**です。
 経営者の方が日頃考えていらっしゃる事を、年に一度、当事務所において頂き、経営方針書や行動計画表を作成して頂いています。
 まだ参加された事のない方、経営計画を作ってみませんか。

開催日	対象者	申込期限
6月10日（木）	4・5・6・7月決算法人様	6月4日（金）
7月8日（木）	5・6・7・8月決算法人様	7月2日（金）
8月19日（木）	6・7・8・9月決算法人様	8月11日（水）

< 6月のカレンダー >

10	木	*5月分源泉所得税・住民税の納付期限 *経営計画書作成セミナー：Vision
30	水	*10月決算法人の中間申告及び納付期限 *5月分社会保険料の納付期限
		*消費税（4期）の納付期限 （年税額400万円超の1・7月決算法人）

当社は赤い羽根共同募金 寄附付き地域支援プロジェクトに賛同しています

安心してご参加いただくために、新型コロナウイルス感染症対策として、マスク着用、手洗い・消毒の徹底、定期的な換気、こまめな事務所内消毒、ソーシャルディスタンス推進、スタッフの検温・体調管理を実施しています。

