

免税事業者である個人が所有する賃貸建物を法人へ譲渡する

(その5)

1. 平成 31 年 10 月 1 日から「区分記載請求書等保存方式」へ

平成 31 年 10 月 1 日から平成 35 年 9 月 30 日までの間に行われる資産の譲渡等から、複数税率に対応するため「請求書等保存方式」から「区分記載請求書等保存方式」へ変更され、その請求書等及び帳簿の保存が必要となります。

また、平成 35 年 10 月 1 日からは、税務署長の登録を受けた事業者（適格請求書発行事業者）から交付を受けた「適格請求書等保存方式」へ変更され、その請求書等及び帳簿の保存が仕入れ税額控除の要件となります。

なお、適格請求書発行事業者の登録を受けることができるのは、課税事業者に限られます。

● 適格請求書等の交付義務の有無、免税事業者の取扱い等の比較

	請求書等保存方式 (現行制度)	区分記載請求書等保存方式 (平成 31 年 10 月 1 日～平成 35 年 9 月 30 日)	適格請求書等保存方式 (平成 35 年 10 月 1 日～)
交付義務	なし	なし	あり
不正交付の罰則	なし	なし	あり
免税事業者からの仕入	免税事業者も交付可 仕入れ税額控除可	免税事業者も交付可 仕入れ税額控除可	免税事業者は交付不可・仕入れ税額控除不可 (ただし、6 年間の経過措置あり)

2. 平成 35 年 10 月 1 日以後は「適格請求書等保存方式」へ

平成 35 年 10 月 1 日以後は、適格請求書等保存方式になり免税事業者から仕入れた場合には、原則として仕入れ税額控除を受けることはできなくなります。しかし、平成 35 年 10 月 1 日から平成 41 年 9 月 30 日までの間、免税事業者からの課税仕入れについて、一定の割合を控除することができるよう、以下のような経過措置が設けられています。

期 間	免税事業者からの課税仕入れに対する控除割合
平成 35 年 10 月 1 日～平成 38 年 9 月 30 日	80%
平成 38 年 10 月 1 日～平成 41 年 9 月 30 日	50%

計算方法の詳細は不明ですが、免税事業者から仕入れた場合、本体価格 110 を「税込」とみなして、消費税相当額 10 のうち、平成 38 年 9 月 30 日までの仕入れについては 80% の 8 を税額控除として認めることになると考えられます。しかし、課税事業者からの仕入であれば税額控除は 10 ですから、免税事業者が不利な点は認めません。

3. 免税事業者である個人の不動産オーナーの対策

不動産賃貸業を営む人で毎年の所得が高い場合には、不動産管理会社（不動産所有方式）を設立して、所有する賃貸建物を自ら設立した法人へ譲渡し、毎年の所得税等や将来の相続税の負担の軽減を図る事例もよく見受けられます。

その場合に、不動産オーナーが消費税の免税事業者であれば、譲渡した賃貸建物が消費税の課税売上にも該当しても、消費税の納税は生じません。

しかし、賃貸建物を法人へ譲渡する際に、賃貸建物の時価＝未償却残高であれば不動産オーナーには譲渡税は生じませんが、賃貸建物を取得する法人は、移転登記に伴う登録免許税や不動産取得税の負担は避けられません。また、銀行借入金などが残っていてその借入金を法人が引き継ぐ場合には、法人には抵当権の変更・設定などの費用の負担が、個人が固定金利で借り入れている場合には、債務者が代わることによるペナルティが不動産オーナーに課されることもあります。

そこで、新たに設立した法人は、消費税の課税事業者を選択（又は資本金 1,000 万円以上で設立する）し、比例配分方式によって仕入れ税額控除を計算すれば、取得した賃貸建物に係る消費税の還付を受けることができます。この場合、平成 35 年 9 月 30 日までの取得であれば免税事業者からの仕入れであっても、仕入れ税額控除割合は 100% となります。その後は、調整対象固定資産に係る仕入れ税額控除の適用の対象に該当しないように、3 年間の通算課税売上割合が著しく減少しないように、通算課税売上割合を一定の割合以上になるようにすればよいことになります。

● 個人（免税事業者）が所有する資産を同族法人（課税事業者）へ譲渡する場合の仕入れ税額控除の取扱い

	個人	法人
平成 35 年 9 月 30 日以前	免税事業者のため消費税の納付なし	仕入控除割合 100%
平成 38 年 9 月 30 日以前		仕入控除割合 80%
平成 41 年 9 月 30 日以前		仕入控除割合 50%
平成 41 年 10 月 1 日以後		控除することはできません

(文責：山本和義)