

新聞やネット情報によると、アパート取得に係る消費税の還付を防ぐための税制改正が行われるとされています。国税庁は、平成 31 年度税制改正意見で改正の要望を提出していましたので、想定内の改正と思います。

1. アパート取得に係る消費税還付の基本的なスキーム

住宅家賃は消費税法上「非課税売上」とされていることから、「個別対応方式」によるとアパートを取得した際の消費税については、仕入税額控除の対象となりません（消法 30 条②一）。しかし、「比例配分法」によると、取得の日を含む消費税の課税期間の課税売上割合で仕入控除税額を計算することができ、その課税期間の課税売上割合が 95%以上であれば全額控除する（建物に係る消費税の還付を受ける）ことができます（消法 30 条②二）。

そこで、法人を設立して、「金」を取得し譲渡すれば課税売上を計上することができます。法人の決算期末にアパートを取得すれば、その課税期間中の非課税売上は発生しない、又は少額であるため一定の金の譲渡があれば、課税売上割合は 95%以上となり、アパートの取得に係る消費税の還付を受けることができます。

しかし、比例配分法によって仕入控除税額を計算した場合には、3 年通算の課税売上割合が著しく変動した場合には、調整計算が必要とされています（消法 33 条①）。通算課税売上割合が著しく減少した場合は、仕入課税期間における課税売上割合のうち仕入課税期間の課税売上割合から通算課税売上割合を控除した割合の占める割合が 100 分の 50 以上である場合などをいいます（消令 53 条②）。

そのことへの対応策として、3 年の通算課税売上割合が著しい変動に該当しないように、あらかじめ金の譲渡で必要な売上高（3 年間の非課税売上以上の課税売上）を確保しておけば調整計算が必要となりません。

2. 国税庁の平成 31 年度税制改正意見による改正要望の内容

(1) 改正意見

「・・・・・・課税売上割合の計算に含めると事業者の事業実態から乖離することとなる場合には、当該資産の譲渡に係る売上高を課税売上割合の計算から除外する。

若しくは、事業者が算出した課税売上割合が事業実態から乖離する課税売上割合と認められる場合の事後的否認規定を措置する。」としています。

（・・・・の部分是非開示とし、黒塗りされています。以下、同じ）

(2) 理由

「住宅の貸付を行う事業者が居住用建物を取得し当該建物に係る課税仕入れを行った場合、本来仕入税額控除の対象とならない居住用建物であったとしても、当該課税仕入れを行った課税期間の課税売上割合が 95%以上であれば、当該建物の課税仕入れが可能。このため、建物等取得後課税売上割合が変動した場合には、仕入控除税額を調整することとされており、建物等取得後 2 年間は事業者免税点制度を制限することとされている。

・・・・・・
このように、本来、仕入税額控除の対象とならない課税仕入れについて、・・・・・・
仕入控除税額を計算することは、その事業実態及び仕入税額控除制度の趣旨からも適切ではないと考えられ、当該資産に係る課税売上高を課税売上割合の計算から除外するなどの対応が必要。」としています。

（関係法令：消法 30、33、消令 48）

3. 税制改正の行方？

自由民主党における税制調査会では、建物の用途に応じて控除する方式への見直しを検討しているようです。そのため、居住用賃貸建物については、取得時の仕入税額控除を制限することになると予想されます。その場合、実際に課税売上（事業用として賃貸）があれば、3 年間の実績（非居住用賃貸割合）に応じて控除額を調整することになります。

消費税が創設された当初は、住宅家賃は課税売上とされていましたが、平成 2 年 10 月から非課税売上に改正されました。これは、住宅家賃に対する消費税の転嫁がスムーズにできなかったことがその一因と思われますが、本来なら消費税の税率を「0%」とする課税売上とすればこのようなボタンの掛け違いは生じなかったと思います。

（文責：山本和義）