

令和2年度税制改正速報 ～居住用賃貸建物に係る消費税還付の見直し～ その1

令和元年 12月 12日に「令和2年度税制改正大綱」が自由民主党・公明党によって公表されました。そこで、今回から令和2年度税制改正速報として、資産税項目を中心に改正の内容を解説することとします。

1. 居住用賃貸建物に係る消費税還付とこれまでの改正の概要

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」によると居住用賃貸建物を取得等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）。

しかし、第3年度の課税期間における通算課税売上割合が、その固定資産の取得時の課税期間における課税売上割合に比して著しく増減したときは、一定の仕入税額控除を調整しなければならないという規定（消法33条①）がありますが、第3年度の課税期間が「免税事業者」又は「簡易課税」を選択していればこの適用を受けることはありません。

そこで、消費税の課税事業者を選択し、自動販売機などを置いて、課税売上を確保して居住用賃貸建物の取得等に係る消費税の還付を受ける事例が多発していました。そのため、以下のような改正が行われてきました。

(1) 平成22年度税制改正において、次の期間（簡易課税制度の適用を受ける課税期間を除く。）中に、調整対象固定資産（棚卸資産以外の資産で100万円（税抜き）以上のものをいいます。）を取得した場合には、当該取得があった課税期間を含む3年間は、引き続き事業者免税点制度を適用しないこととしました。

- ① 課税事業者を選択することにより、事業者免税点制度の適用を受けないこととした事業者の当該選択の強制適用期間
- ② 資本金1,000万円以上の新設法人につき、事業者免税点制度を適用しないこととされる設立当初の期間

また、上記の見直しに合わせ、引き続き事業者免税点制度を適用しないこととされた課税期間については、簡易課税制度の適用を受けられないこととしました。

この改正によって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）し、比例配分方式によって居住用賃貸建物の取得等に係る消費税の還付を受けた場合に、3年の通算課税売上割合が著しく減少したときには、調整計算が必要（還付を受けた消費税の一部を納税する）となりました。

(2) 平成23年度の税制改正において、次に掲げる課税売上高が1,000万円を超える事業者については、事業者免税点制度を適用しないこととしました。

- ・個人事業者のその年の前年1月1日から6月30日までの間の課税売上高
- ・法人のその事業年度の前事業年度（7月以下のものを除く）開始の日から6月間の課税売上高

この改正は、消費税の課税事業者の判定が基準期間（2年前）の課税売上高が1,000万円以下の事業者は、2年間免税事業者と判定されることを悪用した「脱税を防止するため」に改正されました。しかし、この改正によって、課税事業者を選択することなく容易に課税事業者になることができるようになったため、平成22年度改正の防止策に風穴が開くことになり、賃貸建物の取得等に係る消費税の還付を受けることができるようになりました。

(3) 平成28年度の税制改正において、課税事業者（簡易課税を選択している事業者を除く。）が、高額資産（税抜き1,000万円以上の資産）を取得した場合における消費税の中小事業者に対する特例措置（事業者免税点制度及び簡易課税制度）を適用することができない旨の改正が行われました。

そのことから、居住用賃貸建物を取得し、比例配分方式によって消費税の仕入税額控除を受けた場合には、調整対象固定資産に係る仕入税額の調整計算を回避する（「免税事業者」に戻る、又は「簡易課税制度」を選択する）ことができなくなりました。

そこで、法人を設立して、「金」を取得し譲渡することで、課税売上を確保して居住用賃貸建物に係る消費税の還付を受け、3年の通算課税売上割合が著しい変動（減少）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回避できます。

2. 令和2年度税制改正大綱による改正の概要

居住用賃貸建物（税抜き1,000万円以上のものに限る）の取得等に係る消費税の仕入税額控除を認めない（消費税の還付を受けることができない）こととしました。

この改正は、令和2年10月1日以後に居住用賃貸建物の取得等を行った場合に適用することとしています。ただし、令和2年3月31日までに契約した居住用賃貸建物の取得等については、現行制度のままとします。

この改正で従来の「いちごっこ」に終止符を打たれたと考えられます。

（文責：山本和義）