

アパート vs 駐車場 ～消費税の課税関係～

その1

今回から、土地の有効活用における定番の「アパート建築」と「駐車場」の課税上の取扱いの差異などについて、解説することとします。第一回目は、「アパート経営 vs 駐車場経営」の主な相違点を鳥瞰し、消費税の課税上の取扱いなどについて解説することとします。

1. アパート経営と駐車場経営の主な相違点

主な相違点を一覧表にすると以下のようなものとなります。

	アパート	駐車場
投下資金	大	小
相続税の軽減効果	大	小
土地の評価	貸家建付地（賃貸割合を考慮して評価）	自用地評価（又は賃借権の価額を控除して評価）
小規模宅地等の特例の適用	貸付事業用宅地等（空室部分について、いつでも入居可能な状態である場合など一定の場合には、敷地全部について適用可）	貸付事業用宅地等（空室部分の適用可能）
固定資産税の軽減	受けられる	受けられない
消費税の課税区分	住宅家賃⇒非課税売上	課税売上
経営リスク（賃料の減収など）	大	小
維持管理コスト	大	小
立退き	正当事由が必要	容易

2. 消費税の課税関係

消費税の課税の対象は、国内において事業者が事業として対価を得て行う資産の譲渡等とされています。しかし、課税対象になじまないものや社会政策的配慮から消費税を課税しない非課税取引が定められています。

(1) 課税判定

① 住宅の貸付け

住宅の貸付けについては、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（契約において貸付けの用途が明らかにされていない場合にその貸付け等の状況からみて人の居住の用に供されていることが明らかなものを含みます。）に限り、消費税の非課税取引とされます。ただし、1か月未満の貸付けなどは非課税取引には当たりません。

② 土地の譲渡及び貸付け

土地の譲渡及び貸付けについては、非課税取引とされます。なお、土地には、借地権などの土地の上に存する権利を含みます。ただし、1か月未満の土地の貸付け及び駐車場などの施設の利用に伴って土地が使用される場合は、非課税取引には当たりません。

③ 駐車場の貸付け

駐車している車両の管理を行っている場合や、駐車場としての地面の整備又はフェンス、区画、建物の設置などをして駐車場として利用させるときには、施設の貸付に該当することから、消費税の課税取引とされます。

ただし、居住用賃貸建物に設置されている駐車場については、①一戸当たり1台以上の駐車スペースが確保されており、かつ、自動車の保有の有無にかかわらず割り当てられている等の場合で、②家賃とは別に駐車場使用料等を収受していないときには、非課税取引とされます。

(2) 消費税の還付

① 居住用賃貸建物（賃貸住宅）の取得

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は、住宅の貸付けの用に供しないことが明らかな建物以外の建物であって高額特定資産（支払対価の額（税抜き）が1,000万円以上の調整対象固定資産）に該当するもの（以下「居住用賃貸建物」という。）の課税仕入れについては、仕入税額控除制度の適用を認めないこととされました。

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、従前のとおりとされます。

② 駐車場の建物や設備等

駐車場の建物や設備などの取得に係る仕入税額控除については、特段の制約は設けられていないことから、消費税の還付（仕入税額控除）を受けることができます。

（文責：山本和義）