

『改訂増補 クマオーの基礎からわかる消費税－軽減税率・インボイス対応版－』  
税制改正に伴う追録のおしらせ

令和2年度、および令和3年度税制改正に伴い、本書「第5章 仕入税額控除」に、下記のとおり【追録①】 【追録②】の2か所の改訂が生じますので、お知らせいたします。

## 第5章 仕入税額控除

### 【追録①】

※ P124 「課税売上割合に準ずる割合」 6～9行目を次のように改訂（下線部分が改訂箇所）。

改訂前	改訂後
課税売上割合に準ずる割合の適用承認申請書」を納税地の所轄税務署長に提出し、 <u>承認が得られれば、その承認を受けた課税期間から課税売上割合に準ずる割合を適用することができます。</u>	課税売上割合に準ずる割合の適用承認申請書」を納税地の所轄税務署長に提出し、 <u>翌課税期間から1か月以内に承認が下りた場合には、その申請日の属する課税期間から承認を受けた割合を適用することができます（消令47⑥）。</u>

### 【追録②】

※ p126（「課税売上割合に準ずる割合」の次）に大項目として下記を追加

## □ 居住用賃貸建物に対する仕入税額控除の制限

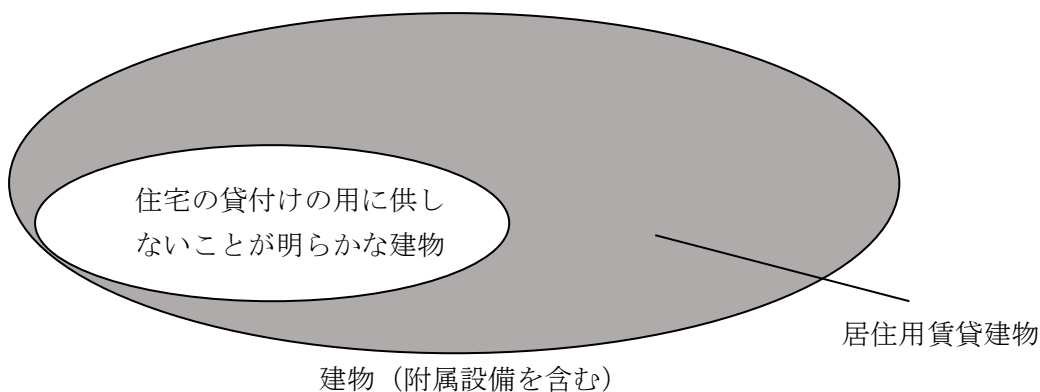
居住用賃貸住宅の取得費は、非課税となる住宅家賃に対応するため、本来仕入税額控除の対象とすることはできないのですが、作為的な金の売買などの手法により課税売上げを発生させ、物件取得時の消費税の還付を受けるとともに、課税売上割合の変動による税額調整の規定を回避しようとする事例が散見されました。そこで、建物の用途の実態に応じて計算するよう、「居住用賃貸建物」について、仕入税額控除を制限することとしたものです。

## ◇ 居住用賃貸建物とは？

「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（附属設備を含む）以外の建物で、高額特定資産に該当するものをいいます（消法 30⑩）。

したがって、店舗などの事業用施設や建売住宅など、建物の構造や設備の状況などにより、住宅の貸付けの用に供しないことが客観的に明らかな建物でなければ仕入税額控除はできません。店舗兼用賃貸住宅や用途未定の賃貸物件は居住用賃貸建物に該当するため、仕入税額控除は認められないことになります（消基通 11-7-1）。

ただし、課税仕入れを行った日の属する課税期間の末日において住宅の貸付けの用に供しないことが明らかにされたときは、居住用賃貸建物に該当しないものとするができます（消基通 11-7-2）。



### ● 店舗兼用賃貸住宅などの取扱い

居住用賃貸建物を、建物の構造や設備の状況などにより、商業用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、居住用賃貸部分についてのみ、仕入税額控除が制限されることになります（消令 50 の 2①）。具体的には、建物の一部が店舗用の構造等となっている居住用賃貸建物などについて、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することになります（消基通 11-7-3）。

### ● 資本的支出

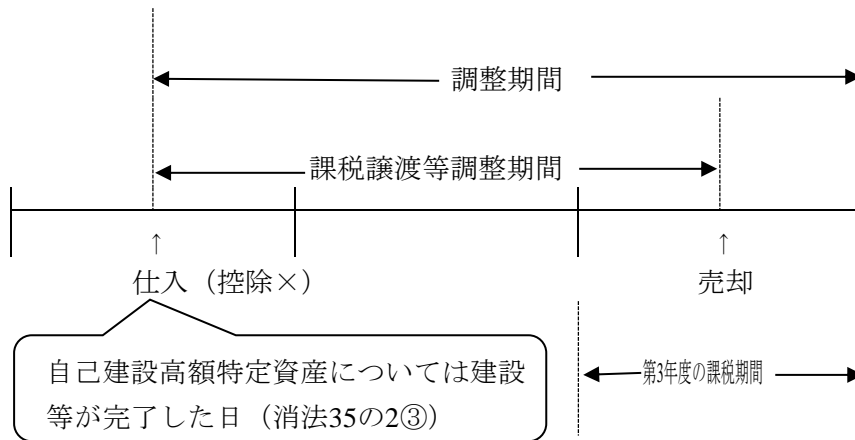
居住用賃貸建物に対する 1,000 万円以上の資本的支出がある場合には、その金額も「居住用賃貸建物に係る課税仕入れ等の税額」に含まれます。

## ◇ 調整税額の計算

### ● 調整税額の計算方法

居住用賃貸建物の仕入日から第 3 年度の課税期間の末日までの間（調整期間）に、居住用賃貸建物の全部（一部）を課税賃貸用に供した場合または譲渡した場合には、それまで

の賃貸料収入と売却価額を基礎として計算した額を、第3年度の課税期間または譲渡日の属する課税期間の仕入控除税額に加算して調整することとされています（消法35の2）。



●計算例1（物件を調整期間の末日まで保有している場合）

x1年度中に110,000千円（税込）で賃貸物件を取得した場合のx3年度における調整税額は次のように計算する。

なお、x1年度からx3年度までの家賃収入（税抜）は下記のようになっており、入居者の募集広告は「居住用・事務所…」としていることから、当該物件についてはx1年度において仕入税額控除の対象とはしていない。

（年度）	（課税される家賃収入）	（家賃収入合計）
x1年度	1,600千円	2,000千円
x2年度	3,000千円	10,000千円
x3年度	800千円	8,000千円

(1) 課税賃貸割合

$$\frac{1,600 + 3,000 + 800}{2,000 + 10,000 + 8,000} = 27\%$$

(2) 調整税額

①賃貸物件に課された消費税額

$$110,000 \text{ 千円} \times \frac{7.8}{110} = 7,800 \text{ 千円}$$

② x3年度の調整前の税額に加算する税額

$$7,800 \text{ 千円} \times 27\% = 2,106 \text{ 千円}$$

●計算例 2 (物件を調整期間中に売却した場合)

x1年度中に110,000千円(税込)で販売用の居住用現住建造物を取得し、x3年度において209,000千円(税込)で売却した場合のx3年度における調整税額は次のように計算する。

なお、物件の取得時から売却時までの家賃収入は10,000千円である。

(1) 課税譲渡等割合

$$209,000 \text{ 千円} \times \frac{100}{110} = 190,000 \text{ 千円}$$

$$\frac{190,000}{190,000 + 10,000} = 95\%$$

(2) 調整税額

① 賃貸物件に課された消費税額

$$110,000 \text{ 千円} \times \frac{7.8}{110} = 7,800 \text{ 千円}$$

② x3年度の調整前の税額に加算する税額

$$7,800 \text{ 千円} \times 95\% = 7,410 \text{ 千円}$$