

Q



居住用賃貸建物の取得等に係る消費税の取り扱いについて改正がされたとのことですが、どのようになったのでしょうか？

A



事業者が国内において行う居住用建物の取得等に係る課税仕入等の税額については、仕入税額控除の対象としないこととされました。また住宅の貸付けに係る非課税範囲や高額特定資産である棚卸資産等についても見直しが行われました。

●改正概要●

(1) 居住用賃貸建物の取得等に係る消費税の仕入税額控除制度の適正化 **増税**

① 居住用賃貸建物の取得等に係る仕入税額控除の制限

事業者が、国内において行う居住用賃貸建物に係る課税仕入れ等の税額については、仕入税額控除の対象としないこととされました。

改正前	改正後
居住用建物に係る消費税全額が仕入控除の対象 ⇒ <u>建物に係る消費税が課税売上割合に応じて還付可能</u>	居住用建物の課税仕入れについては、仕入税額控除の対象外 ⇒ <u>建物に係る消費税の還付が受けられない</u>

② 居住用賃貸建物の取得等に係る消費税額の調整

上記①の適用を受けた居住用賃貸建物について、次のいずれかに該当する場合には、一定の仕入控除税額を調整することとなりました。

- 第三年度の課税期間の末日に居住用賃貸建物を有しており、かつ、その居住用賃貸建物の全部又は一部を調整機関に課税賃貸用に供した場合
- 居住用賃貸建物の全部又は一部を調整機関に他の者に譲渡した場合

(2) 住宅の貸付けに係る非課税範囲の見直し

その契約において貸付けに係る用途が明らかにされていない場合であっても、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場合については、消費税を非課税とすることとされました。

(3) 高額特定資産を取得した場合の特例の見直し

事業者が、高額特定資産である棚卸資産等について、棚卸資産の調整措置の適用を受けた場合には、その適用を受けた課税期間の翌課税期間からその適用を受けた課税期間の初日以後3年を経過する日の属する課税期間までの各課税期間については、免税事業者になることができないこととされました。

- (1) 令和2年10月1日以後の居住賃貸建物の仕入等から適用。
ただし、令和2年3月31日までに締結した契約に基づき仕入等を行った居住用賃貸建物には不適用。
- (2) 令和2年4月1日以後の貸付けについて適用。
- (3) 令和2年4月1日以後に棚卸資産の調整措置の適用を受けた場合に適用。

POINT



賃貸住宅の取得に係る仕入税額については、住宅家賃（非課税売上）に該当するため本来仕入税額控除の対象となるべきではないですが、金の売買を作為的に行う手法により仕入税額控除を行う事例が散見されたため今回の改正に至りました。