

経理部門の基本有用情報

今月の経理情報

今回のテーマ： 居住用賃貸建物に係る消費税の取り扱い

2020年4月に消費税法等の一部が改正され、事業者が国内において行う居住用賃貸建物の取得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。

1. 取得時

2020年10月1日以後に取得した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外となります。ただし、2020年3月31日までに締結した契約に基づいて、2020年10月1日以後に取得した居住用賃貸建物については、除外されます。

2. 賃貸時

居住用賃貸建物の貸付けから生ずる収入は、原則として、非課税売上となります。

社宅や従業員寮の使用料も非課税となりますが、その修繕費、備品購入費などの維持費については、従業員から使用料を徴収するかどうかで、個別対応方式で計算した際の仕入税額控除の取り扱いが異なります。

使用料の 徴収有無	社宅や社員寮の維持費に係る仕入税額控除			
	課税売上割合 95%以上かつ課税売上高 5億円以下	課税売上割合 95%未満または課税売上高 5億円超		
		個別対応方式	一括比例配分方式	
有償	全額控除	全額控除対象外	課税売上割合に応じて控除	
無償		課税売上割合に応じて控除		

3. 譲渡時

居住用賃貸建物を譲渡した際は、課税売上となります。ただし、併せて土地を譲渡した場合は、土地の譲渡に係る金額は非課税売上となります。

お見逃しなく！

①居住用賃貸建物の全部または一部を、その取得した課税期間の初日から3年後の課税期間（第3年度の課税期間）の末日までの間（調整期間）に、居住用（非課税売上）から課税賃貸用（課税売上）に転用した場合には、下記算式により計算した金額を、第3年度の課税期間の仕入税額控除の金額に加算します。

第3年度の仕入税額控除の金額に加算する消費税額	=	居住用賃貸建物に係る消費税額 (A)	×	$\frac{\text{下記のうち課税賃貸用に供したものに係る金額 (B)}}{\text{調整期間に行った居住用賃貸建物の貸付けの対価の額の合計額 (C)}}$
-------------------------	---	--------------------	---	--

(例) (A) 2,000万円 (B) 1,000万円 (C) 8,000万円とすると、第3年度の課税期間の仕入税額に加算する金額は以下となります。

第3年度の課税期間の仕入税額に加算する金額：2,000万円×1,000万円／8,000万円＝250万円

②調整期間に居住用賃貸建物の全部または一部を譲渡した場合には、一定の金額を、その譲渡した日の属する課税期間の仕入税額控除の金額に加算します。