No.271 2021/10/1

1 Minute News

TEL 03(6402)9555
FAX 03(6402)9556
URL http://www.kojimaz.jp
E-Mail h-kojima@kojimaz.jp

小嶋税務会計事務所 〒105-0004 港区新橋 6-19-21 ミドリヤビル 5 階

法人で購入した不動産の建物部分に係る消費税の還付について

Q 現在会社を営んでいる者ですが、事業も順調で現預金もたまってきたので、投資として居住用のマンションを購入しようと思いますが、建物部分に係る消費税については、還付を受けられるのでしょうか？

解説

令和２年度の税制改正において、**居住用賃貸建物の取得に係る課税仕入等を仕入税額控除の適用から除外する**改正が行われました。

1． 居住用賃貸建物に係る仕入税額控除の制限

令和２年 10 月１日以後に行う居住用賃貸建物に係る課税仕入等の税額には、仕入税額控除の規定は適用されません。居住用賃貸建物とは非課税となる住宅の貸し付けの用に供しないことが明らかな建物以外の建物で、高額特定資産等に該当するものをいいます。

2． 住宅の貸し付けであるかどうかの判断

賃貸借契約書において、居住用と明記されている場合は非課税の対象となります。契約書上、「居住用・事業用どちらでも使用できる」などはっきりと「居住用」と明記されていない場合は、その賃貸の実際の状況からみて判断します。

3． 高額特定資産とは？

高額特定資産とは、棚卸資産および調整対象固定資産のうち、その資産の支払対価の額の 110 分の 100 に相当する金額（税抜金額）が、基本的に **1000 万円以上**であるものをいいます。

4． 調整対象固定資産とは？

調整対象固定資産とは、棚卸資産以外の資産で、建物およびその附属設備、構築物、機械装置、車両運搬具、工具器具備品などで、税抜の価額が **100 万円以上**のものをいいます。

要するに…

以前は、実際に居住用として使っていても、契約書上で事業用と書いてあれば、非課税の扱いは受けませんでした。現在は、契約書上だけではなく、実態として居住用として使っている場合は、その建物購入時の消費税は仕入税額控除できません。