

税の損益分岐点(11)

～不動産賃貸業における消費税～

税理士 中根 武

今回は消費税の基本を学んでみたいと思います。不動産賃貸業を営んでいる方にとっても、消費税は頭が痛い税目の一つではないでしょうか。あとで後悔しないようにするためには、最低限の基本項目の理解が必要なのです。

① 消費税の基本

個人事業者になった最初の2年間は免税事業者になります。3年日以降は基準期間(2年前の事業年度)の課税売上高が1,000万円を超えた場合に課税事業者になります。例えば個人事業者の平成22年分の課税売上高が10,000,001円の場合(税込)には、平成24年分は課税事業者になるのです。事務所や工場などの事業用は課税になり、住宅の貸付けは非課税になります。

② 本則課税と簡易課税

原則は売上に係る消費税から仕入に係る消費税の差額を納税したり、還付を受けたりするのです。一方、簡易課税制度は課税売上高だけで計算する方法です。第1種事業(卸売業)は90%、第2種事業(小売業)は80%、第3種事業(製造業等)は70%、第4種事業(その他事業)は60%、第5種事業(不動産業等)は50%のみなし仕入率を適用します。例えば、賃貸収入(事業用)が、2100万円(税込)だとすると

$$2100\text{万円} \times 5 / 105 = 100\text{万円}$$

$$100\text{万円} \times 50\% (\text{不動産業等ののみなし仕入率}) = 50\text{万円}$$

簡易課税制度による納税額は50万円になります。簡易課税制度を適用するには、基準期間の課税売上高が5,000万円以下でないと選択できません。また一度選択したら2年間は変更できないのです。

③ 課税事業者の選択

建物等の建設などの大きな設備投資をしたときに、売上の消費税よりも仕入の消費税が大きくなる場合があります。この場合に免税事業者であれば、消費税を払う必要がないかわりに還付を受けることも出来なくなるのです。一方で課税事業者になると還付を受けることが出来るのです。例えば事業用の賃貸ビルを10,500万円で建設し、事業開始初年度の家賃収入が3,150万円である場合に課税事業者になると

$$\text{課税売上高 } 3,150\text{万円} \times 5 / 105 = 150\text{万円}$$

$$\text{課税仕入高 } 10,500\text{万円} \times 5 / 105 = 500\text{万円}$$

$$150\text{万円} - 500\text{万円} = -350\text{万円} \quad \text{還付税額 } 350\text{万円}$$

ただし3,150万円すべてが住宅の家賃収入だと課税売上割合が0%になり、まったく還付が受けられないのです。

④ 土地の貸付について

原則として土地の貸付は非課税です。ただし駐車場でも土地に手を加えないで貸し付けている場合は非課税ですが、舗装するなど手を加えて貸し付けると課税になります。従ってテニスコート、ゴルフ場、プール等も施設を貸している場合は課税になります。

⑤ 不動産賃貸業における課税仕入の判定

不動産賃貸業における支出が消費税の課税か非課税の区分は下記のようになっています。

(課税) 建物の建築費、設備費、仲介手数料、管理費、修繕費

(非課税等) 借入金利子、火災保険料、給料、租税公課、地代、減価償却費

⑥ 還付を受けた場合の調整

建物等のように長期間に渡って使用されるものについて、取得事業年度に仕入税額控除を完結させることは不合理となる場合があるので、取得後3年間の課税売上割合で取得時の仕入税額控除を調整するようになっています。また自動販売機設置と課税売上割合95%以上による仕入税額控除の適用に問題があるとされ、平成22年の税制改正で大きく取扱が変わりました。

著しく課税売上割合が変動した場合

(1) (課税仕入等の課税期間の課税売上割合ー通算課税売上割合) ÷ (課税仕入等の課税期間の課税売上割合) $\geq 50 / 100$ であり、かつ

(2) (課税仕入等の課税期間の課税売上割合ー通算課税売上割合) $\geq 5 / 100$
この場合に③の金額を課税仕入等の税額から減額します。

(3) 課税仕入等の税額から減額する金額 = (調整対象固定資産の課税仕入等に係る税額×課税仕入等の課税期間における課税売上割合) - (調整対象固定資産の課税仕入等に係る税額×通算課税売上割合)

事業用建物の取得として消費税を全額控除したにもかかわらず、2年日以降に住宅用に転用する場合のように著しく用途を変更し、課税売上割合が大きく変動する場合の調整をしているのです。

現実には法律の盲点をつく節税方法は少なからず存在します。しかし、付け焼刃な知識で対応するのではなく、税理士等の専門家に相談して、適切なアドバイスを受ける事が大事ではないかと思います。

以上