

会員 相談室

Vol.35

相談事例紹介



相続により被相続人の事業を承継した場合の簡易課税制度の適用の可否の判定

質問

Aは個人事業者として不動産賃貸業を営んでおり、消費税の課税事業者である。Aの消費税の課税売上高は毎年3,000万円前後で推移していることから、簡易課税制度を選択し、第5種事業として申告している。

Aは、平成23年10月1日に被相続人である父が営んでいた不動産賃貸業を相続により承継し、それ以後は、従来からAが経営していた不動産賃貸業と父が経営していた不動産賃貸業を併せて経営することとなった。

なお、承継した不動産賃貸業に係る課税売上高は、毎年約4,000万円前後である。

このような状況を前提として、父の事業を承継した後は、承継に係る事業についても消費税の納税義務が課せられることは当然のこととして、Aの事業の課税売上高と承継した事業に係る課税売上高を合計すれば、基準期間における課税売上高が5,000万円を超えることになるが、Aは簡易課税制度を適用して消費税の申告ができるか。

基準期間の課税売上高の計算は、納税義務の有無の判定とは異なるのか。

回答

納税義務の有無の判定においては相続した翌年及び翌々年については、相続人の基準期間における課税売上高と相続により承継した事業に係る基準期間における課税売上高を合計して判定することとされているが、簡易課税制度の適用においては、そのような規定は置かれていないことから、事例の場合には、相続人の事業に係る基準期間における課税売上高が5,000万円以下であれば、簡易課税制度が適用できることとなる。

解説.....

1 簡易課税制度の選択

簡易課税制度は中小事業者の納税事務負担を軽減するために設けられている特例であり、事業者が「消費税簡易課税制度選択届出書」を提出した場合には、提出した日の属する課税期間の翌課税期間以後の課税期間のうち、基準期間における課税売上高が5,000万円以下の課税期間について適用される（消法37①）。

簡易課税制度の適用要件を規定している消費税法第37条第1項《中小事業者の仕入れに係る消費税額の控除の特例》においては、「事業者が、・・・その基準期間における課税売上高が5,000万円以下である課税期間について・・・」と規定しており、簡易課税制度の適用の要件である基準期間における課税売上高の判定は、簡易課税制度の適用を受けようとする事業者の基準期間における課税売上高であり、相続により承継した事業に係る基準期間における課税売上高を加算することとはなっていない。

したがって、相続により被相続人の事業を承継した場合であっても、基準期間において相続人が行っていた事業に係る課税売上高が5,000万円以下であれば簡易課税制度の適用ができることとなる。

なお、相続した年の翌々年からは、相続人の基準期間における課税売上高に相続により承継した事業の課税売上高も含まれることは当然である。

2 納税義務の有無の判定

相続により被相続人の事業を承継した場合

において、相続人の基準期間における課税売上高が1,000万円超である場合には、相続人が納税義務者となることは明らかであるが、基準期間における課税売上高が1,000万円以下のいわゆる免税事業者が、相続により被相続人の事業を承継した場合の納税義務の有無の判定は、消費税法第10条《相続があった場合の納税義務の免除の特例》の規定により判定することとなる。

これによれば、相続した年の相続をした日の翌日からの納税義務は、被相続人の相続した年の基準期間の課税売上高が1,000万円を超えるか否かにより判定することとなる（消法10①）。

次に、相続した年の翌年及び翌々年については、相続人の基準期間における課税売上高と被相続人の基準期間における課税売上高の合計額が1,000万円を超えるか否かにより判定することとなる。

3 結論及び注意事項等

消費税の納税義務の有無と簡易課税制度の適用の可否の判定の金額は、いずれも基準期間における課税売上高によることとなるが、相続があった場合には、納税義務の有無は相続人の基準期間における課税売上高と被相続人の基準期間における課税売上高の合計額により判定することを原則とするのに対し、簡易課税制度の適用の可否は、相続人の基準期間における課税売上高のみによって判定することとなるから、注意が必要である。

国外に所有する賃貸不動産の管理費用に係る仕入税額控除

質問

当社は不動産業を営んでおり、海外にも賃貸物件を多数所有している。当社の海外物件の多くは日本企業の海外駐在員が居住するための物件であり、当社は日本企業に対して、日本企業の海外駐在員の社宅として賃貸している。

このような海外物件に係る不動産管理業務を国内の不動産管理会社の本店に委託している。その業務委託の内容は国外の物件の管理、日本企業に対する物件の紹介、日本企業からの賃貸料の集金及び海外における不動産市況に係る当社への情報提供等となり、その対価は業務の内容ごとではなく、これらの役務の提供に係る契約を一体としてトータル金額で定めている。

当社は仕入税額控除を個別対応方式によっているが、このような取引の実態において、社宅として貸し付ける建物の貸付けの対価は、日本企業が従業員に住宅として貸し付けることが明らかであれば非課税対象になる取引となるが、国内の不動産管理会社に支払う管理料に係る仕入税額控除はできるか。

回答

事例において、不動産管理会社が行う役務の提供は国内取引に該当し、貴社の国内において行う課税仕入れとなる。

また、個別対応方式による場合において、国外において行う住宅の貸付けのために要する国内の課税仕入れに係る消費税額は、課税資産の譲渡等により要する課税仕入れの税額としてその全額が控除対象となる。

解説.....

事例の取引については、国内の不動産業者が貴社に提供する役務の提供は国内取引に該当するか、国外において行う住宅の貸付けのために要する課税仕入れ等は、個別対応方式における課税仕入れ等の区分のうちいずれに該当するかを検討する必要があるが、

今回は

消費税



相談委員

和氣 光（新宿支部）

るが、それぞれ次のとおりとなる。

1 国内の不動産業者が貴社に対して行う役務の提供の内外判定

国内の不動産業者が行う役務の提供は、国外に所在する建物の管理及び日本企業に対する物件の紹介、日本企業からの賃貸料等の集金業務及び海外における不動産市況に係る当社への情報提供等である。

これらの役務の提供に係る国内取引の判定は、国外に所在する建物の管理は本来国外取引に、それ以外のものは本来国内取引に該当することとなるが、これらの取引は一体として契約し、その対価も区分することなくトータル金額で定められていることから、国内及び国内以外の地域にわたって行われる役務の提供に該当し、その内外判定は消費税法施行令第6条第2項第7号《資産の譲渡等が国内において行われたかどうかの判定》及び消費税法基本通達5-7-15《役務の提供に係る内外判定》の規定により、役務の提供を行う者の役務の提供に係る事務所等の所在地により判定することとなる。

これを事例の取引に当てはめれば、役務の提供に係る事務所等は国内の不動産管理会社の本店であるから、事例の取引は国内取引に該当することとなる（消令6②七）。

2 国内の不動産業者が貴社に対して行う役務の提供の課税仕入れ該当の有無

国内の不動産業者が貴社に対して行う役務の提供は国内取引に該当し、かつ、課税対象の取引であるから、これは事業者である貴社が国内において行う課税仕入れに該当し、仕入税額控除の対象になることとなる（消法2①十二、30①）。

3 個別対応方式を適用する場合の課税仕入れの区分及び控除税額

国内の不動産業者が貴社に対して行う役務の提供は国内において行われる課税仕入れに該当し、仕入税額控除の対象になることとなるが、個別対応方式を適用する場合の課税仕入れの区分は、次のとおりとなる。

消費税法第6条第1項《非課税》の規定により非課税となるのは、「国内において行われる資産の譲渡等のうち、別表第1に掲げるもの」であるから、事例の海外駐在員向け社宅は、住宅の貸付けに該当し、国内における貸付けであれば非課税となるが、事例の場合には貸付けに係る資産（建物）の所在場所が国外であることから、国外において行う資産の譲渡等となり消費税法第6条第1項の規定による非課税取引には該当せず、消費税法第2条第1項第9号《定義》の規定により課税資産の譲渡等に該当することとなる。

そうすると、個別対応方式を適用する場合において、貴社が国内の不動産業者から受ける役務の提供は課税資産の譲渡等により要する課税仕入れに該当することとなり、その消費税額の全額が仕入税額控除の対象になることとなる（消法30②一イ、消基通11-2-13）。

注）内容は、平成23年4月1日現在の法令等に基づいています。

本事例紹介は、会員の業務上の諸問題解決支援の一環として掲載しています。文中の税法の解釈等見解にわたる部分は、執筆者の私見（参考意見）ですので、実際の申告等税法の解釈適用に当たっては、会員ご本人の責任において行ってください。