

Vol.116

今回は 消費税

相談事例
紹介

会員相談室

相談委員 嶋 協 (神田)



電話相談

受付 午前10時～11時50分
時間 午後 1時～2時40分

03-3354-8520



事前予約

面接相談・随時相談

03-5919-7157



1. 居住用賃貸マンションの売却による納税義務

事例

甲は、個人で居住用マンション4室と駐車場を賃貸している不動産賃貸業者である(課税売上高が10年以上継続して1,000万円以下のため、消費税の免税事業者である)。昨年(平成29年)11月に、上記賃貸マンションの1室を第3者に2,000万円(建物分の売却価額は、約1,300万円)で売却したが、この売却は平成31年分の納税義務判定に影響するののか。

また、平成31年中に新たな居住用賃貸マンションの購入を検討しているが、上記判定により平成31年に納税義務者となった場合、購入物件が1,000万円以上の高額特定資産に該当する場合には、平成30年・31年中の課税売上高が1,000万円以下であっても、3課税期間の本則課税が義務付けられるののか(相談日:平成30年9月)。

回答

平成29年中の居住用賃貸マンションの売却は、平成31年の消費税納税義務の判定に影響するものであり、仮に平成31年中に高額特定資産を取得した場合には、原則として平成31年から3年間は本則課税が義務付けられるが、平成30年中に「簡易課税制度選択届出書」を提出することにより、高額特定資産取得による3課税期間本則課税を回避することが可能である。

検討

(1)居住用賃貸マンションの譲渡収入の取り扱いについて

消費税の課税対象取引は、「国内において事業者が行った資産の譲渡等(事業として対価を得て行われる資産の譲渡等及び貸付け並びに役務の提供)及び特定仕入れ(消法4①、2①八)と規定されており、さらに資産の譲渡等の範囲について「その性質上事業に付随して対価を得て行われる資産の譲渡等(事業の用に供している建物、機械等の売却等)が含まれることとされている(消令③、消基通5-1-7(3))。

したがって、本事例における賃貸マンションの譲渡(建物部分)は、不動産賃貸業を行う事業者が行う資産の譲渡等であることから、消費税の課税対象となる。非課税となる「居住用住宅の貸付け(消法6、別表一⑬)」と居住用賃貸マンションの譲渡は取り扱いが異なるものであることに注意したい。

(2)高額特定資産取得のケース

現行法では、事業者が平成28年4月1日以後に、事業者免税点及び簡易課税制度の適用を受けない課税期間中に高額特定資産(注)の取得等を行なった場合には、高額特定資産の取得等の日の属する課税期間の翌課税期間から、高額特定資産の取得等の日の属する課税期間の初日から3年を経過する日の属する課税期間まで(つまり、平成31年中に高額特定資産を取得した場合には、平成31年～33年まで)は、事業者免税点の適用及び簡易課税制度の適用はできないこととなっている(消法12の4)。

(注)高額特定資産とは、一の取引の単位につき、課税仕入れに係る支払対価の額1,000万円以上(税抜き)の棚卸資産又は調整対象固定資産(棚卸資産以外の資産で100万円以上(税抜き)のもの)をいう。

さらに、簡易課税制度の適用を受けようとする事業者が高額特定資産の取得等を行なった場合には、高額特定資産の取得等の日の属する課税期間の初日から同日以後3年を経過する日の属する課税期間の初日の前日までの期間については、消費税簡易課税

制度選択届出書の提出ができないこととなっている(消法37③三)。

ところが、本ケースにおいては、平成30年12月までは上記の「消費税簡易課税制度選択届出書」が提出できない期間に該当しないことから、平成30年中に届出書を提出することにより、平成31年から簡易課税制度適用事業者となることができるのである。

また、平成31年は簡易課税制度適用事業者であることから、高額特定資産取得等による3課税期間本則課税縛りの適用はないため、平成32年及び33年の納税義務の判定は通常基準期間(前々年)となり、平成30年及び31年における課税売上高が1,000万円以下であれば、免税事業者となる。

つまり本ケースでは、平成30年中に何の届出書も出さずに、平成31年中に高額特定資産を取得した場合には、平成31～33年の各課税期間について本則課税によって申告しなければならず(課税売上高は、ほとんどが駐車場収入であるため、納税額は少額になると思われるが)、平成30年中に「消費税簡易課税制度選択届出書」を提出すれば、平成31年は高額特定資産を取得しても簡易課税適用事業者、平成32年以降は免税事業者となることのできる。



2. 居住用マンションと共に賃貸する駐車場使用料への課税について

事例

甲は、居住用マンション(1棟)及びその敷地内の駐車場(一部はスペースの関係で、敷地外の部分有り)を賃貸する不動産賃貸業者である。

駐車場の賃貸は、そのほとんどが居住用マンションの居住者であり、家賃と駐車使用料が合算して支払われることから、その全額を非課税売上げと考えて問題ないか。

回答

非課税としての要件を満たさない限りは、駐車場使用料は課税売上げとなる。

検討

消費税上、土地の貸付けは非課税とされているが、駐車場の貸付けは、地面の整備又はフェンス、区画、建物の設置等をせず、かつ車両の管理をしていない、いわゆる青空駐車場の場合(消基通6-1-5(注1))を除き、課税売上げとなる(玉砂利を敷いただけの駐車場や地面にロープを埋め込んで区画整理しているような駐車場も、ほとんどが課税売上げとして取り扱われている)。

ただし、例えば一戸建て居住用住宅に付随する駐車場については、その居住用住宅と一体化しているケースもあることから、一定の要件を満たす場合には、居住用マンションのケースであっても、非課税として取り扱うことが認められている。

すなわち、次の要件のすべてを満たす場合には、その全体が住宅の貸付けとされる駐車場に該当し、非課税となる(消基通6-13-3)。

- (1)入居者について、1戸あたり1台以上の駐車スペースが確保されていること。
- (2)自動車の保有の有無にかかわらず、駐車場が割り当てられること。
- (3)住宅の家賃とは別に、駐車場使用料等を収受していないこと。

本事例は、合算して支払われるものの、家賃と駐車場使用料は別に請求されていることから、上記す

べての要件を満たしてはいないことから、駐車場使用料は、住宅の貸付けとはされずに課税売上げということになる。

なお、ここでいう非課税の対象となる駐車場は、住宅の敷地の一部を駐車スペースとして使用しているケースや住宅の一部をガレージとして使用しているケースなど、駐車場が住宅の一部又は住宅に付随している状態であることを想定しているものと考えられる。

したがって、本事例における、敷地外部分の駐車場使用料については、たとえ上記(1)～(3)の要件を満たす場合であっても、住宅に付随しているとは言い難く、課税売上げとして取り扱われることになる。



3. 居住用賃貸マンションの屋上に設置されたアンテナ設置料の業種区分

事例

A社は、不動産賃貸業を営む簡易課税適用事業者である。当期中にB通信会社と、所有する居住用賃貸マンションの屋上に携帯電話基地局(アンテナ)を設置する契約を結び、設置後は年2回アンテナ設置料を収受している。

このアンテナ設置料は、消費税の課税対象となるのか。また課税される場合には、簡易課税の事業区分はどうか。

回答

アンテナ設置料は、賃貸用マンションの屋上を使用させ対価を得ているため、資産の貸付けに該当することから、消費税の課税対象となる。そして、賃貸用マンションの一部の貸付けであることから、不動産賃貸業に該当し、第6種事業となる。

検討

本事例において、A社が居住用賃貸用マンションの居住者から収受する家賃収入及び共益費は、非課税売上げとなる(消法6①、別表1十三、国税庁質疑応答事例)。

これに対し、アンテナ設置料収入は賃貸用マンションの共用部分を使用させることで対価を得ているものであり、住宅の貸付けには該当しないことから、消費税の課税対象となるものである。

また、アンテナ設置料収入の簡易課税の業種区分について考えると、その実態は賃貸用マンションの一部の賃貸であり、不動産の貸付けに該当するものである。

したがって、不動産賃貸業であることから、簡易課税における業種区分は第6種事業ということになる。

《参考文献》

「タダではすまない! 消費税ミス事例集/平成26年版」熊王征秀著 大蔵財務協会

「改訂版 消費税簡易課税 事例による業種区分の手引」神津信一、五味田敏夫、瀬上富夫、西田圭吾 著 新日本法規

注)内容は、平成30年12月21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。