

論壇

消費税仕入税額控除における用途区分と課税売上割合

マンション販売業者が転売目的で取得した居住用建物に係る消費税仕入税額控除をめぐる否認事例・争訟事例が激増している(注1)。

I 問題の所在

課税期間中の課税標準額に対する消費税額から控除する仕入に係る消費税額について、消費税法第30条第2項第1号では、課税期間中に国内において行った課税仕入れ、特定課税仕入れ並びに保税地域からの引取りに係る課税貨物(以下「課税仕入れ等」という)について、①課税資産の譲渡等(以下「課税仕入れ」という)、②課税資産の譲渡等以外の資産の譲渡等(以下「非課税仕入れ」という)、③課税資産の譲渡等(以下「課税仕入れ」という)の3つに区分される。

II 二つの論点

争点の一つであるが、論点は二つある。一つは用途区分の判断をめぐり、課税仕入れの用途区分は、課税仕入れを行った日の状況により行うこととなっている(消費税法11-2)。20前段が、事業者がどのような目的でその資産を取得するに至ったのか、その取得目的は重要な判断材料となる。居住用建物等を転売目的で取得する事業者と賃貸目的で取得する事業者とは、そのビジネスモデルは全く異なる。

【表】計算例に基づく控除税額・控除対象外税額・納付税額(単位:万円)

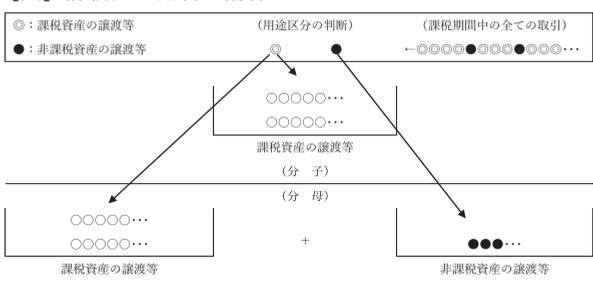
Table with 4 columns: 用途区分, (課税売上対応), (共通対応), (参考:土地除く). Rows include 課税資産の譲渡等の対価の額, 課税標準額に対する消費税等, 非課税売上額, 資産の譲渡等の対価の額, 課税売上割合, 課税仕入れに係る消費税等, 控除税額, 控除対象外税額, 納付税額.

建物の販売という一連の取引のみであると仮定し、①居住用建物の取得価額2500万円、②土地代金2400万円、建物代金2592万円(うち消費税等192万円)、③保有期間中の賃料収入100万円、④売却価額2500万円(うち消費税等200万円)とする。取得時に負担した消費税等192万円は、課税売上引当金に振り込まれ、課税仕入れに区分される。課税仕入れの全額が課税仕入れに区分されれば、課税仕入れに区分される消費税額は94万円、課税売上割合は49.0%となる。

III 私見(混合取引の取扱い)

しかしながら、国税庁消費税法によれば、「課税資産の譲渡等」と「非課税資産の譲渡等」が混在する場合、それぞれに共通して使用される資産の取得費用は、共通対応課税仕入れとされる(注3)。本建物など事業全体に共通して使用される資産の取得費用と、棚卸資産の取得費用とを混在している取引とを同列に取り扱っている。

【図】課税売上割合の計算



額の合計額のうち、事業者が課税期間中に国内において行った課税資産の譲渡等の対価の額の合計額の占める割合をいふ(消費税法6項)。ここで特徴的なのは、課税売上割合が、課税期間の最初の取引から、課税期間の最終日の最後の取引まで、事業者が国内で行った全ての取引を対象に、取引ごとに用途区分を判断して分類した結果、課税期間終了後に集計される統計データであるという点である。



濱田 桂 【雪谷】

(注1) 週刊T&A master 2018年2月19日号(No.727)に掲載された(株)ゲンエス7のリリース(平成29年7月31日)より。(注2) 平成23年6月の消費税法の一部改正関係(95%ルール)の適用要件の見直しを踏まえた仕入控除税額の計算方法等に関するQ&A(消費税法)9頁(共通対応分の意義)。