

会員 相談室

Vol.31



販売用の住宅を一時的に賃貸した場合の個別対応方式による仕入税額控除

質問 不動産業を営むA社は、販売目的で分譲マンションを取得したが、なかなか買い手がつかず困っていたところ、たまたま短期使用の要望があったため、資金繰りその他の事情を考慮し、一時的に居住用として賃貸することとなった。

この場合において、建物の取得費は「課税資産の譲渡等」にのみ要するものに区分して仕入控除税額を計算することができるか。

回答 課税仕入れを行った日（建物取得時）の目的が「販売用」であり、建物取得時点で非課税となる家賃収入が発生する予定がなかったことから、「課税資産の譲渡等」にのみ要するものに区分して問題ないものと思われる。

検討 課税仕入れの用途区分の判定については、課税仕入れを行った日の状況により行うことを原則としつつ、課税仕入れを行った日において、当該区分が明らかにされておらず、その日の属する課税期間の末日までに用途区分が明らかにされた場合には、その区分によって仕入控除税額の計算をすることが認められている（消基通11-2-20）。

したがって、質問の事例では、建物取得時の用途が販売用であるから、これを一時的に賃貸したとしても、その賃貸により発生する家賃収入（非課税）は、課税仕入れの用途区分に影響しないものと考えらるべきである（参考文献：こんなときどうする消費税Q&A4059の2～4059の3／第一法規）。

なお、一時的な目的変更とはいえ、販売目的から賃貸用に変化しているため、後日説明を求められることも考えられる。そのため、法人内部の稟議書等で、分譲マンションの取得、取得後の一時的な賃貸その他の経緯を整理しておくことが有効である。

賃貸中の中古マンションを取得した場合の個別対応方式による仕入税額控除

質問 不動産業を営むB社は、住宅として賃貸中の中古マンションを、買手を先に確保した上、販売目的で賃借人付きで丸ごと取得した。取得したマンションは商品勘定で処理をしたが、買手の資金の都合により、実際の売却は決算をまたいで10か月後となった。この場合において、建物の取得費は「課税資産の譲渡等」にのみ要するものに区分して仕入控除税額を計算することができるか。

なお、当該土地建物の保有期間中の家賃収入は、当社の収益として計上しているが、建物部分についての減価償却費は計上せず、決算書には取得した土地建物を「商品」として表示する予定である。

回答 本件中古マンションの取得の目的は転売にあることから、最終的に課税売上げ

が発生することは明らかである。ただし、建物の取得時点で入居者がいることから、最終目的が中古マンションの転売ということであっても、転売までの間、非課税となる家賃収入が発生していることも事実である。したがって、本件建物の取得は、課税資産の譲渡等とその他の資産の譲渡等に共通して要する課税仕入れに区分せざるを得ないものと思われる（参考文献：こんなときどうする消費税Q&A4048～4049／第一法規）。

検討 本件事案は建物の購入前に転売先が確定していることから、仮に、本件建物が取得と同時に買手に転売された場合には、家賃収入は当該法人には一切帰属せず買手の収入として処理することになる。このような場合の課税仕入れの用途区分については、課税資産の譲渡（建物の売却）と紐付きになる課税仕入れと考え、「課税資産の譲渡等」にのみ要するものに区分することが認められるものと思われる。

また、賃借人と買手を含めた三者間の協議により、1か月未満の短期家賃については買手に帰属するなどの取り決めをした場合には、消費税における課税仕入れの用途区分は「課税資産の譲渡等」にのみ要するものに区分することが認められ、法人税においても寄付金認定ではなく、家賃収入は買手に帰属させることができるものと思われる。

派生的かつ附随的とはいえ、物件の取得により確実に発生する非課税収入は、たとえ販売目的による取得であったとしても、課税仕入れの区分上無視することはできない。そのため、上述のように非課税収入の収受権を転売先に帰属させることで、「課税資産の譲渡等とその他の資産の譲渡等に共通して要するもの」から「課税資産の譲渡等」にのみ要するものに用途区分を転換させるなどの工夫も必要になるものと思われる。

用途を変更した場合の修正申告の是非

質問 不動産業を営むC社は、前事業年度末に貸ビルを建築するための敷地を購入し、仲介手数料を支払っている。当該前事業年度に係る消費税の確定申告では、個別対応方式を採用し、仲介手数料は、ビルの家賃収入（課税）に対応するものとして、「課税資産の譲渡等」にのみ要するものに区分している。

当期において建築確認申請をする際に、当該土地の建築制限や近隣の住民等からの軋轢によって、当初計画をしていた建物の建築が叶わず、不採算となることが判明した。そのため、やむなく当該土地を更地のまま転売することとなった。

この場合において、前期の消費税の確定申告で、全額を仕入税額控除の対象とした仲介手数料について、「その他の資産の譲渡等」にのみ要するものに用途区分を変更した上で、修正申告をする必要があるか。

今回は

消費税



相談委員

熊王征秀 (武蔵野支部)

回答

課税仕入れの用途区分の判定については、課税仕入れを行った日の状況により行うことを原則としつつ、課税仕入れを行った日において、当該区分が明らかにされておらず、その日の属する課税期間の末日までに用途区分が明らかにされた場合には、その区分によって仕入控除税額の計算をすることが認められている（消基通11-2-20）。

質問の事例では、仲介手数料支払時の用途が貸ビルを建築するための敷地の取得に係るものであるから、その後に土地の用途が変更になったとしても、当初の用途区分を変更し、修正申告をする必要はない（参考文献：DHCコンメンタール消費税法3231／第一法規）。

検討

課税仕入れの用途区分の判定は、原則として課税仕入れを行った日の状況により行われる。本件の場合、賃貸ビル建設の計画から販売へと方向転換に至った理由から、用途区分の変更が後発的な事象に基因するため、修正申告の必要性は存しない。そこで、後日その状況の客観性を主張する場面を想定し、販売への用途区分の変更経緯を整理しておくことが有効である。

なお、土地を購入した場合に支払う仲介手数料や土地造成費は、その土地の用途に応じて次のように区分することになるので、実務判断上の参考にしていただきたい。

【仲介手数料等の課税仕入れの用途区分の判定】

| 利用方法 | 課税仕入れの用途区分 |
|--------------------------------|--|
| ① 販売用の土地の場合 | 土地の売上高に直接対応するものであり、その他の資産の譲渡等によりのみ要するものに区分する。 |
| ② 購入した土地の上に建物を建て、分譲住宅として販売する場合 | 土地の売上げと建物の売上げに対応するものであり、共通して要するものに区分する。 （注）建物の建築費は建物の売上げに直結するものであり、課税資産の譲渡等によりのみ要するものに区分することができる。 |
| ③ 購入した土地の上に建物を建て、賃貸住宅として貸付する場合 | 住宅家賃収入に直接対応するものであり、その他の資産の譲渡等によりのみ要するものに区分する。 （注）建物の建築費もその他の資産の譲渡等によりのみ要するものに区分する。 |
| ④ 購入した土地の上に建物を建て、店舗として貸付する場合 | 住宅以外の家賃収入に直接対応するものであり、課税資産の譲渡等によりのみ要するものに区分する。 （注）建物の建築費も課税資産の譲渡等によりのみ要するものに区分する。 |
| ⑤ 用途未確定の場合 | 売上げと明確な対応関係のないものとして共通して要するものに区分する。 |

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。