

Vol.38

今回は **消費税**

相談事例
紹介

会員相談室

相談委員 **嶋 協**（神田支部）

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

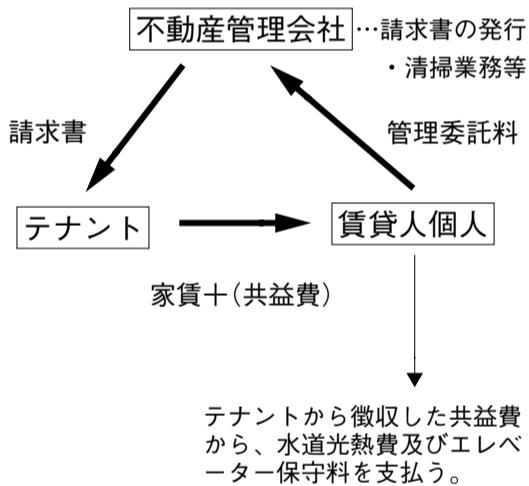
テナントから収受する共益費の取扱い

質問 個人で、テナント用ビルの1F～4Fまでを区分所有する不動産賃貸事業者が、それぞれのフロアをテナントとして賃貸している。

賃貸人である個人（簡易課税適用事業者）は、普段は他の事業を行っていることから、不動産賃貸事業の管理はすべて不動産管理会社へ依頼し、テナントへの家賃請求書の発行、共益費（水道光熱費やエレベーターの保守点検料など）の按分計算、清掃業務など一式の業務を委託し、毎月委託手数料を支払っている。

なお、テナントからの家賃及び共益費は一括して、直接賃貸人であるオーナー個人の口座へ振り込まれるが、実質的に通過勘定である共益費部分についても消費税の課税対象になるのか。

<イメージ図>



回答 不動産管理会社が、各テナントから徴収する共益費は、役務提供の対価として収受するものであることから、原則として消費税の課税対象となる。

ただし、共益費のうちでも水道光熱費等については、テナントごとにメーターがあり、区分管理されており、預り金等の通過勘定で処理することにより、課税対象外取引とすることができる。

検討 本ケースにおける問題点は、テナントから収受する共益費が、消費税法第2条1項8号に規定する「資産の譲渡等」に該当するのか、もしくは単なる「預り金」に過ぎないのかということである。

当然のことではあるが、前者に該当するのであれば消費税の課税対象となり、後者であれば課税対象外取引となる。

その判断は、それぞれのケースにおける実態がどうなっているかによって異なってくるが、国税庁HPにおける質疑応答事例では、原則としては課税対象になるとしながらも、水道光熱費等については次のように規定している。

「…また、水道光熱費等の費用がメーター等により元々各テナントごとに区分されており、かつ、ビル管理会社等がテナント等から

集金した金銭等を預り金として処理し、ビル管理会社等は本来テナント等が支払うべき金銭を預かって電力会社等に支払うにすぎないと認められる場合には、当該預り金はビル管理会社等の課税売上には該当しません。」

つまり、本ケースにあてはめると、共益費の中でも電気代・水道代・ガス代等の水道光熱費については、部屋ごとにメーターが取り付けられており、実費精算されているケースについては、事業者がその部分について「預り金」として処理することを条件として、課税対象外取引となると考えられる。

あくまでも通過勘定であるという実態認定が重要視されることと、一定の経理処理が必要となることに注意したい。

なお、事業者が消費税の原則課税事業者の場合には、課税売上と課税仕入れとが両建てになることから、いずれの取扱いになっても負担は生じないが、簡易課税事業者の場合には課税売上に該当するか否かで納付税額が異なることに加え、事業者免税点の判定を行う際にも影響がある。

ソーラーパネル設備の仕入税額控除について

質問 当社は1月決算法人であるが、今後のエネルギー問題及び税制上の特典を考慮し、今決算期中に自社建物にソーラーパネル設備を設置することとし、現在設置作業を行っている。

ただし、完成引き渡しは決算期末ギリギリになる予定であり、当期中に事業の用に供さなければ、法人税の特例の適用は来期になると考えられる。

この場合、消費税の仕入税額控除の時期も、法人税の特例適用時期と同じになるのか。

また、ソーラーパネル設備の設置については、国及び地方公共団体から補助金が出るということであるが、その分についての消費税の課税はどのようになるのか。

回答 消費税における課税仕入れに係る仕入税額の控除は、法人税における事業供用概念とは異なり、課税仕入れ等を行った日の属する課税期間において行うのであるから、その課税資産の仕入れ等を行った日の属する課税期間において行うことになる。

検討 本事例における問題点は、法人税法における措置法の特例（即時償却等）の適用要件（適用時期）と消費税における仕入税額控除の時期とが同じであるか否かということである。

（注）ソーラーパネル設備に係る法人税の特例は、平成24年3月31日までは、旧措置法42の5（エネルギー需給構造改革設備等）を取得した場合の特別償却又は特別控除であったが、平成24年4月1日以降は新措置法42の5（エネルギー環境負荷低減推進設備等）の特別償却又は税額控除の適用となる。

まず、法人税法における特例（減価償却費

の計上についても同じである。）は、「事業の用に供した場合」という要件があるため、仮に当期中に引渡しを受けていたとしても、事業の用に供していなければ、当期中には適用されない。

また消費税の仕入税額控除の時期は、「課税仕入れを行った日の属する課税期間」において行うのであるが、ここでいう「課税仕入れを行った日」とは、消基通11-3-1において「課税仕入れに該当することとされる資産の譲受け若しくは借受けをした日又は役務提供を受けた日をいう」ものとしており、これらの日がいつであるかについては基本的に消基通第9章（資産の譲渡の時期）に準ずるとしていることから、原則としては、法人税等における所得計算上の資産の取得時期等と同じということになる。

ただし、注意したいのは消費税法における「課税仕入れを行った日」は、事業供用日ではなく、取得の日であるということである。（所得計算とは異なり、あくまでも課税仕入れの行為の事実によって認定するということである。）

つまり、課税仕入れに係る仕入税額の控除は、課税仕入れ等を行った日の属する課税期間において行うのであるから、仮に事業の用に供していない減価償却資産であっても、その課税資産の仕入れ等を行った日の属する課税期間（本事例では、設置作業が完了し引渡しを受けた時点）において行うことになる。

<参考>消基通11-3-3…減価償却資産に係る仕入税額控除

課税仕入れ等に係る資産が減価償却資産に該当する場合であっても、当該課税仕入れ等については、当該資産の課税仕入れ等を行った日の属する課税期間において法30条（仕入れに係る消費税額の控除）の規定が適用されるのであるから留意する。

また、ソーラーパネルの設置に伴う国や地方公共団体からの補助金については、いわば国等からの贈与であり、資産の譲渡等に該当しないことから、課税対象外取引となる。

したがって、本事例においては、当期中にソーラーパネルの設置工事が終了し、引き渡しが行われる限りは、その取得費用全体に対して、当期中に仕入税額控除ができることになる。

<<参考文献>>

「Q&A消費税の課税判定と仕入税額控除」山本守之著 税務経理協会

注) 内容は、平成24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。