

【とうとうあの消費税の還付スキームを封じてきた！】

こんにちは、税務部の附田茂樹です。

令和2年度の税制改正大綱で、インパクトの強い改正がありました。**居住用賃貸建物の取得に係る仕入税額控除制度の見直し**です。今まで何度も問題のあった消費税の還付スキームを封じる改正ですので、こういった改正か解説をしたいと思います。



1. 改正の概要

(1) 居住用賃貸建物の取得にメスが入った！

今まで、住宅として貸付けを行う建物を取得（購入や建設）すると、その建物に係る消費税については、原則として仕入税額控除（還付もしくは納める税額を減らすこと）を受けることはできませんでした。

しかし、消費税の計算の特性上、例外的に消費税の仕入税額控除を受けることができたのです。もっと言えば、**ある方法を使えば無理やり還付を受けることもできたわけです。**

ある方法とは、例えば**自販機作戦（22年に改正済）**や**金地金の極端な売買（内容は調べてみてください。）**です。これらの方法を用いて、本来受けられない消費税の還付を受ける事業者が出てきました。一旦は手段を封じたものの過度な還付請求が後を絶たなかったため、悩んだ国税は、手段を制限するよりも効果的な、そもその根源を絶つのが良いという結論に達した、というのが今回の改正の流れとなります。

その改正が、**居住用賃貸建物の課税仕入れは、原則として仕入税額控除の適用をできなくさせる**というものです。

「居住用賃貸建物」というのは、**1,000万円以上の居住用物件**とイメージしてください。

2. 改正による影響

還付スキーム封じの改正のはずが、まっとうに商売をしていた事業者にも影響が出てきてしまいます。

例えば、下記の事業者、もしくは行おうと考えている事業者が対象です。

- ① 居住用賃貸建物を転売のために取得している事業者
- ② 一般の事業に加えて、これから社宅を取得しようとしている事業者 など
(②のイメージとしては、非課税となる売上が非常に少ない事業者です。)

居住用賃貸建物を転売のために購入している事業者は、**今まで購入時に仕入税額控除されていたものが、転売時（3年以内）となるので、資金繰りに混乱が生じないよう注意する必要があります。**

消費税の計算上、**取得してから3年以内に用途変更（居住用から店舗やオフィスとして貸付）または売買があった場合に、消費税を調整することとなるためです。**

また、**一般の事業会社が社宅を取得した時**には、仕入税額控除の適用ができなくなります。

3. 適用時期

令和2年10月1日以後に取得した居住用賃貸建物に適用されます。

なお、現時点では税制改正案です。正式な改正は、3月末ごろの国会で可決された後となります。

自分のところは影響があるのか、何か不安だから聞いてみたい、と感じた方がいらっしゃれば、弊社担当者までお問合せください。

（税務部/附田茂樹）