

消費税関係

住宅貸付けと消費税

1 はじめに

令和2年度税制改正において居住用賃貸建物の仕入税額控除不適用(以下「本特例」という)制度が創設されたことは記憶に新しいところである。本制度は、令和2年10月1日以降に行う居住用賃貸建物に係る課税仕入について適用される。また、調整期間(第三年度の課税期間)末日において当該資産を有しており、かつ当該資産を課税賃貸用に供したときは、調整期間の仕入税額控除に課税賃貸割合に基づく一定額を加算することとされている。令和4年10月決算法人から調整期間末日を迎えることから、ここで改めて住宅貸付けの留意点についてまとめてみたい。

2 住宅の貸付けとは

住宅の貸付けとは、人の居住の用に供する家屋または家賃のうち居住の用に供する部分の貸付けをいい、(1)住宅の貸付けに係る期間が1月に満たない場合または(2)旅館業に係る施設に該当するものの利用はこれに含まれずその対価は課税対象となる。施設の貸付けには、旅館・ホテル営業・ウィークリーマンション・下宿業等が該当する。マンション・下宿業等は一般的にその貸付期間が1年以上に及び借地借家法に基づく賃貸借契約のため住宅貸付けに該当する(消令16の2)。

3 住宅民泊事業

住宅民泊事業に供する建物は居住用建物を利用して民泊事業を行うものであって、住宅貸付けの用に供しないことが明らかな建物であると言えず、居住用賃貸建物に該当し本制度の適用対象となる建物にあたる(消基通11-7-1)。ただし、民泊事業は旅館業法もしくは住宅民泊事業法に該当する事業で、非課税の住宅貸付けから除外されることから、課税賃貸用に供する場合に該当し、第三年度まで保有している場合には課税賃貸割合に基づく税額調整が必要とされる(消基通6-13-4)。

4 社宅に係る仕入税額控除

社宅や従業員寮は住宅に該当する。したがって、その建物を取得あるいは他の者に転賃するため借り受ける場合の家賃及びこれを転賃した場合の家賃は、いずれも非課税となる住宅家賃に該当する。ただし、社員から使用料を徴収せず無償で貸付けることが、その取得等の時点で客観的に明らかになった場合は、居住用賃貸建物に該当しないこととなるため、これらの支払対価は仕入税額控除の対象となる。なお、この場合の個別対応方式による課税仕入等の区分は、原則として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に該当する(消法2①ハ)。

5 集合住宅に係る水道光熱費・駐車場料金

アパートやマンションの家賃を請求する際に賃料とは別に電気・ガス・水道料等の使用料として請求した場合の水道光熱費については、いずれも課税対象売上となる。また、駐車場使用料については車両所有の有無にかかわらず1戸につき1台以上の駐車場が付属している場合については非課税売上、それ以外の場合には課税売上となる。なお、賃貸借契約において賃料とは別の名目で駐車場使用料を受取る場合には、いずれの場合においても課税売上となる(消基通6-13-3)。

6 おわりに

税抜経理方式を適用している事業者が、消費税申告にあたり本制度の適用を受けて仕入税額控除を行う場合、控除することのできない仮払消費税の額は控除対象外消費税に該当する。

この場合において、本制度の調整計算が行われた場合には調整計算事業年度における控除対象仕入税額が増加するため、仮受消費税等の金額から仮払消費税等の金額を控除した金額と納付すべき消費税の額に差額が生ずることとなるが、その差額については調整年度の益金となるので留意が必要である。

〔 右山研究グループ
税理士 田中 宏志 〕