

令和2年 与党税制改正大綱(消費税編)を読み解く

消費税還付申告にとっては「令和の鉄槌！」 いよいよ住宅用賃貸建物の還付は終焉か？ それともラストチャンスと捉えるか？

大綱原文 タイトル：居住用賃貸建物の取得等に係る消費税の仕入税額控除制度等の適正化

新築・中古物件に関する還付申告	原文①	居住用建物の取得にかかる消費税の仕入税額控除制度について、次の見直しを行う。
	原文① その他	①の改正は令和2年10月1日以後に居住用賃貸建物の仕入を行った場合について適用する。また、①の改正は令和2年3月31日までに締結した契約に基づき令和2年10月1日以後に居住用賃貸建物の仕入【新築】を行った場合には、適用しない。【消費税還付を認める】
	オーナー様向け	中古物件を購入して「消費税還付を受けたいという」方は何としても令和2年9月30日までに物件の引渡しを受けてください。売買契約日をもって還付申告を申請し、高裁で否認された事案がつい最近発生しました。要注意！
新築・中古物件に関する還付申告	原文①イ	住宅の貸付けの用に供しないことが明らかな建物【事務所・テナビル等】以外の建物【居住用賃貸建物】であって高額特定資産【1,000万円以上の資産】に該当するもの（以下「居住用賃貸建物」という。）の課税仕入れについては、仕入税額控除制度の適用を認めない【支払った消費税を差引くことができない⇒消費税還付を認めない】こととする。ただし、居住用建物のうち、住宅の貸付けの用に供しないことが明らかな部分【事務所・テナ部分のことですが、どのように判定するのは4/1以降の発表待ち】については、引き続き仕入税額控除制度の対象【支払った消費税を差引くことができる⇒消費税還付を認める】とする。
	原文① その他	①の改正は令和2年10月1日以後に居住用賃貸建物の仕入れを行った場合について適用する。また、①の改正は令和2年3月31日までに締結した契約に基づき令和2年10月1日以後に居住用賃貸建物の仕入【新築】を行った場合には、適用しない。【消費税還付を認める】
	中古オーナー様向け	住宅専用の建物については消費税還付を認めない。ただし、事務所・テナ部分の還付は一部認めるというものです。改正前とは対応が変わりました。上記①と基本的には対応は変わりません。
	新築オーナー様向け	建築可能な土地をお持ちの方は令和2年3月31日までに業者と建築請負契約を結んでください。完成時期はいつでもかまいません。改正法の下で合法的に消費税還付を受けられます。土地を保有していないけれど建築する意思があり、建物の消費税還付を受けたいと考えている方は何としても令和2年3月31日までに土地売買契約を交わし、その土地に建築するアパート・マンションの建築請負契約を令和2年3月31日までに締結してください。細部の設計・金額の変更は構いません。
サブリース契約で消費税還付を受ける	原文②	住宅の貸付けに係る契約において貸付に係る用途が明らかにされていない場合【契約書では居住用に限定するという文言が無くても】であっても、当該建物の状況等から人の居住の用に供することが明らかな貸付け【設計図面・登記事項等で判定し、契約ベースから実態ベースでの切り替えが行われました】については、消費税を非課税【該当する物件に関しての消費税還付は認めない】とする。
	原文② その他	②の改正は令和2年4月1以後に行われる貸付けについて適用する。
	オーナー様向け	新しく新設される予定の規定です。サブリースで消費税還付に規制が入っても申告は継続可能だと思っているのは一部の税理士のみです。そもそも消費税還付に不慣れな税理士には想像すらできない世界だと思います。「人の居住の用に供することが明らか」は何をもって判断するのでしょうか？⇒詳細は4/1以降の発表待ちです。
	オーナー様向け改正点の詳細解説	改正前は「サブリース契約書」に「居住用以外への貸付けはできない」と記載されていない限り、入居者が居住用に使用していたとしても本来非課税である家賃収入が課税されるという消費税基本通達6-13-7がありました。そのため、金地金の売買が禁止されたとしてもこれを利用することにより、消費税還付は引き続きできるものと踏んでいましたが、今回はこれすらも封印されたわけですから。4/1以降にならないと条文・通達の原文は判明しませんが、この点は深い疑問が残るところです。参考通達：6-13-7（転貸する場合の取り扱い）「住宅用の建物を賃貸する場合において、賃借人【サブリース業者】が自ら使用しない場合であっても、当該賃貸借に係る契約において、賃借人【サブリース業者】が住宅として転貸することが契約書その他において明らかな場合には、当該住宅用の建物の貸付けは、住宅の貸付けに含まれる【つまり消費税は非課税である。裏読みすると入居者の用途を居住用に限定していない場合は住宅として使用していても消費税は課税という規定です⇒これをもって消費税還付を受けてきた実例があります】