

税務キヤッチ・アップ 消費税関係

自宅兼居住用賃貸マンションの建設と免税事業者の消費税の還付

1 課税事業者選択届出書

免税事業者である個人が、新たに自宅兼居住用賃貸マンションを取得・建設等する場合に、消費税の還付を受けるためには、まず課税期間開始前(建物の完成する年分前)に「課税事業者選択届出書」を提出しなければならない。課税売上げとなる収入があれば固定資産の取得に係る消費税額のうち課税売上割合相当分が還付される可能性がある。

ただし、自宅部分は、当然に仕入税額控除の対象外となる。

2 消費税の税抜経理

消費税の会計処理は税抜経理を採用する。税抜経理ならば還付消費税は損益に影響しないが、税込経理では収入金額となり不動産所得を構成する。

3 建物の完成時期

建物の完成引渡しの時期については、課税売上割合に大きく影響するので注意が必要である。賃貸用マンション完成後、年末までの期間が長いと課税売上割合が低減し、消費税の還付額は減少する。仮に年末近くに完成が予定されていたが、工事の遅れ等で完成が翌年になってしまった場合には、消費税の還付は期待できない。

4 簡易課税制度選択届出書

事業内容により、課税事業者を選択した2年目について簡易課税制度を選択する方が有利になる場合には、課税期間2年目が始まる前に「簡易課税制度選

択届出書」を提出する。課税売上げが僅少なれば問題にならないが、1階部分が店舗の場合など課税売上げがあるならば、簡易課税の方が有利になるケースが多いと考えられる。

5 課税事業者選択不適用届出書

課税事業者を選択した1年目において課税売上げが1,000万円以下ならば、3年目に免税事業者となるための「課税事業者選択不適用届出書」を1年目終了後、すみやかに提出する。

6 調整対象固定資産との関係

課税売上げが1,000万円超ならば、仕入税額控除の対象となった建物(調整対象固定資産)の消費税の取戻しが3年目に発生する。3年目に免税事業者や簡易課税制度の適用が受けられる場合には、この問題は起こらない。

課税売上割合が著しく変動した場合には、3年の通算課税売上割合をもって仕入税額控除の調整計算をすることになる。要するに消費税の還付を受けた課税期間の課税売上割合よりも3年の通算課税売上割合の方が小さい場合には、当初認められた建物の仕入税額控除が通算課税売上割合で計算した税額までしか認められず、差額を3年目で納付することになる。

7 総合的な検討

以上の点を踏まえ、課税事業者を選択した1年目の課税売上

割合の状況、建物の完成時期、3年目で免税事業者になれるか否かなど総合的に検討する必要がある。全体の見通しができて、前記1の「課税事業者選択届出書」を提出することが妥当かどうか判断することになる。

8 住宅ローン控除

自宅を兼ねて建設される場合に、自宅部分について別個の住宅ローンが組まれるときは、建物登記に注意が必要である。住宅ローン控除の適用に当たっては、区分登記が要請されており、建設請負業者にあらかじめ依頼しておくことが賢明である。

建物が一人の所有であれば、建物を用途の別なく一個の建物として登記されるのが普通であり、後から区分登記をしようとする手間と費用がかかるだけでなく、当初計算した自宅と賃貸部分の按分計算にも影響し、修正申告を行うことにもなりかねない。

9 おわりに

1年目の課税売上割合が最大のポイントになるが、店舗家賃収入など課税売上げがある免税事業者が、その課税売上割合をある程度維持したまま賃貸マンションを建設するケースに限られてくるが、年一回程度の接触の少ないクライアントについても税理士の職務を全うできるように早期の情報収集が大切である。

(右山研究グループ)
税理士 根本 東樹