

楽待
アプリ限定大家さんデビュープログラム
購入資金最大 **700万円** を支援楽待
RAKUMACHI

不動産投資新聞

不動産投資
コラム数掲載コラム数
27,143件不動産投資の基礎知識から実践ノウハウまで
役立つ情報を毎日更新！

▶ 不動産会社の方

楽待とは

収益物件を探す

提案を受ける

楽待新聞

セミナー

物件査定

大家さんの味方

TOP | 新着記事 | 実践大家コラム | 動画記事 | ランキング | 不動産投資とは

ログイン

不動産投資 > 楽待不動産投資新聞 > 税金 > 「不動産で消費税還付」が終焉へ、改正の内容は？

すべて ▼ キーワードを入力する

「不動産で消費税還付」が終焉へ、改正の内容は？

国税庁の「意見」よりも厳しい規制に

大野晃男 | 手取り足取り！税理士・大野晃男の「不動産×税金」入門 | 2020.1.28

いいね! 0 シェア ツイート

1 コメント

10



PHOTO:Hiroko / PIXTA

昨年12月に、令和2年度（2020年度）の税制改正大綱が発表された。海外不動産を使った節税スキームが封じられるという内容については[こちらの記事](#)ですで紹介したが、今回の改正には消費税還付の封じ込めも盛り込まれている。どういった規制が入るのか、またすでに消費税還付を受けている人はどう対処すればいいのか、税理士の大野氏に解説してもらった。

なお本記事は、消費税還付の仕組みや、金地金を使った還付スキームの仕組みに関する知識を前提としている。本記事を読む前に、ぜひ連載の[第1回](#)、[第2回](#)の記事にも目を通していただきたい。

住宅用建物での消費税還付は一切できなくなる

連載第1回目の記事では、「金地金売買スキーム」が規制され、消費税還付スキームが封じられることになりそうだ、とお伝えしました。ところが実際の改正では「**大家さんの消費税還付そのものを認めない**」という内容となりました。国税庁の「意見」とは異なり、予想外に厳しい改正になったと言えます。

さて、そもそも大家さんが消費税還付を受けられない理由の1つは「家賃収入は非課税である」ためでした。大家さんの収入である家賃収入が非課税なのだから、下図の「仕入れにかかる消費税」として計上することはできず、消費税還付が受けられない、ということです。



注目記事

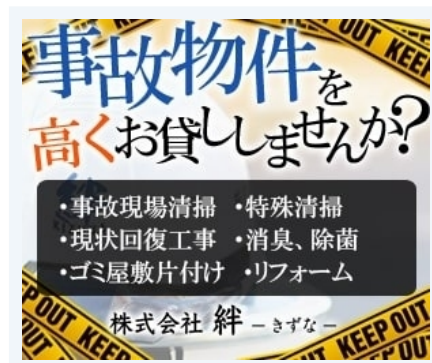
「10万円」で買えるリゾートマンション…購入は自殺行為？

資産数十億の「不動産投資ポチポチクイーン」沢田富美子さん・独占インタビュー

石原さんが回答！1棟目の見極め方、規模拡大の方法は？

書籍転売で年間1000万の儲け…私はお金をこう貯めた

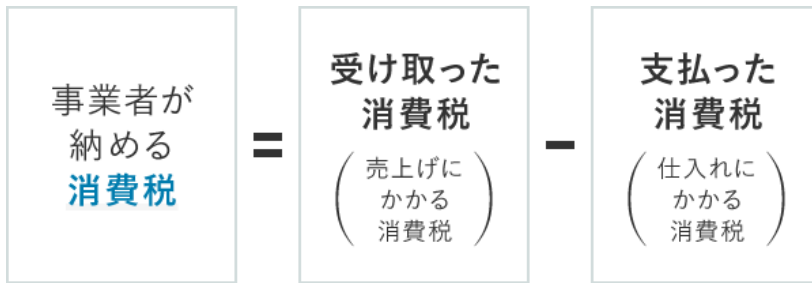
EVの「2020年問題」、メンテナンスの現場に迫る



プレスリリース・情報受付中！

楽待新聞では、不動産投資関連の情報をお待ちしています。「取材希望」「オリジナル記事の寄稿」なども受付中です。

連絡フォームはこちら



ただし、これには例外がありました。全体の売上の中に占める課税売上の比率を高めれば、購入時の消費税を差し引くことができ（仕入税額控除）、還付を受けることができたのです。この課税売上を高めるために利用されていたのが「金地金の売買」でした。以前から国税庁が出していた「意見」では、この「金地金の売買」を課税売上とは認めないようにする、という内容でしたから、消費税還付が封じられるとしたら、「この金地金売買をできなくする」ということだろうと考えられていました。

しかし今回の改正では、課税売上がいくらあったとして、そもそも住宅用の建物を購入する際に支払った消費税は、**受け取った消費税から差し引くこと自体ができない**（仕入税額控除の禁止）ことになりました。つまり、**住宅用の建物購入時には消費税還付が一切受けられないこと**になります。

今回の改正で、大家さんの仕入税額控除自体が禁止されましたので、最終消費者ではない大家さんが消費税を負担することが法律に明記されることとなります。消費税は最終消費者が税を負担するように制度が作られていますので、とてもいびつな状態になると思います。

改正後でも還付ができるパターンとは？

今回の規制の対象は、住宅用の賃貸建物のみです。元から課税売上だったテナントビル（店舗・事務所など）や太陽光発電設備を購入した場合の消費税還付は今まで通り可能です。これらの購入時に支払った消費税は全額仕入税額控除の対象となるので、「消費税還付スキーム」を使う必要はありません。

店舗併用住宅の建物についても、店舗部分に係る消費税還付は可能です。今回の改正でも「**住宅の貸付けに使用しないことが明らかな部分**」については、引き続き仕入税額控除の対象とされています（ただしその計算方法はまだ明らかになっていません）。

では、テナントビルとして購入して消費税還付を受け、その後に住宅用の賃貸として使用した場合はどうでしょう？

この場合は「**課税用から非課税用に転用した場合の調整**」と呼ばれる規定が適用されます。これは、当初課税用として消費税の還付を受けた場合に、この固定資産の取得から3年以内に、非課税用（住宅用など）に転用した場合には、還付を受けた消費税を税務署へ返納しなければならないという制度です。返納額は、購入日から1年以内は全額、2年以内は3分の2、3年以内は3分の1です。

初心者でも簡単に使える！
楽待の投資シミュレーションツール

詳しくはこちら >

再建築不可物件の建築実現プログラム
あえてリスクを取る ⇒ 数千万円の利益も! ?

高い再現性 融資不要 空き家活用

株式会社NSアセットマネジメント



その逆の場合はどうでしょう？ 住宅用の賃貸として使用していたものをテナントに変更した場合です。

今回の改正に「課税期間の初日以後3年以内に、住宅の貸付以外に使用した場合、又は譲渡した場合は、仕入税額控除に加算して調整する」との記載があります。これは3年以内に住宅の貸付以外に使用した場合や建物を譲渡した場合には、一定の還付が受けられると読み取ることができます。ただし、課税事業者であることが前提と考えられますが、どのような条件で、いくらまで、など詳細はまだ分かっていません。

最後に、建物の用途が明確に決まっていない場合はどうでしょう？

住宅の貸付けに当たるかどうかの判定は、契約書に人の居住用に使用することが明記されていることが前提です。ただ今回の改正で、契約書に記載がなくても「建物の状況等から人の居住用に使用することが明らかな場合」は、非課税とされます。たとえば、テナントビルという名目で購入して消費税還付を受けたとしても、実質的に住宅として使用していることが判明した場合には、消費税還付は取り消されることとなります。

すでに還付を受けている場合に気を付けることは？

消費税還付が受けられなくなるのは、令和2年（2020年）10月1日以後に引渡しを受ける居住用賃貸建物です。ただし、令和2年3月31日までに契約した場合は、引き渡しが令和2年10月1日以後になっても消費税還付を受けることができます。

というわけでここからは、すでに還付を受けている大家さん、あるいは3月31日までに消費税還付のために物件を購入（契約）しようという大家さんが知っておくべき注意点を話します。

連載の第1回でも説明したように、消費税還付を受けるためには、消費税の課税事業者（原則課税）になる必要がありましたね。また、課税事業者が1000万円以上の固定資産を購入した場合には、購入後3年間は免税事業者になることが禁止されています。つまり購入から3年間は、課税事業者でいることが強制されるのです（課税事業者3年縛りルール）。この3年間に気を付けることは何でしょう？ 具体的には、下記の3点になります。

1. 課税売上割合を大きく（50%以上）減少させない
2. 他の物件を購入しない
3. 物件を売却しない

1点目は、過去の記事でもお話ししてきたとおり、金の売買により課税売上割合を維持すること。物件を購入した後の3年間通算で、課税売上の割合が大きく（50%以上）減少した場合、還付を受けた消費税を税務署へ返納しなければならないというルールがあります。今回の改正は、金の売買自体を規制するものではありません。

せんでしたので、課税売上が足りない場合には、引き続き金の売買を利用できます。ただ今後、金の売買自体を非課税にするなどの改正の可能性がありますので、売買のタイミングには十分注意が必要です。

2点目は、他の物件を購入しないこと。消費税還付を受けた法人で他の物件を購入すると、家賃収入（＝非課税売上）が増えてしまうため、金の売買が余計に必要になってしまいます。追加で物件を購入する場合には、別法人で購入することをおすすめします。

3点目は、物件を売却しないこと。3年間は強制的に課税事業者となるため、この間に物件を売却すると、建物の売却に係る消費税（建物の売買代金×10%）を納税する必要があります。土地の売買は非課税ですが、建物の売買は課税取引です。せっかく建物購入時に還付を受けた消費税を、建物売却時にそのまま納税することになってしまいます。よほどの事情がない限り、3年経過後に免税事業者に戻り、消費税の納税義務がなくなった段階での売却をおすすめします。

ここまで居住用賃貸建物についてお話ししましたが、課税事業者3年縛りルールは、「消費税還付スキーム」を使わない消費税還付であっても適用されます。テナントビルや太陽光発電設備を購入して消費税還付を受ける場合も、課税事業者になる必要があります。課税事業者の3年間に所有物件を売却した場合、上記と同様、建物の売却に係る消費税を納税しなければなりません。通常年であれば免税事業者である事業者が、消費税還付を受けるためにあえて課税事業者を選択した場合、余計な消費税を納付することになってしまいます。テナントビルや太陽光発電設備を購入して消費税還付を受けた場合でも、3年間は所有物件を売却するかどうかを慎重に判断する必要があります。



今回の改正は、「居住用賃貸建物の消費税還付の規制」のほかに、「海外不動産の節税スキーム」も規制され、不動産投資に大きな影響を与えるものが多いのが特徴です。ただ、これらのスキームは税務上のテクニックに過ぎないと思います。テクニックによる節税を1番の目的としてしまうと、物件購入後の賃貸経営を軽視してしまう恐れがあります。

「物件を買い進めて拡大したかったのに…」 「決算書を良くして銀行から融資を引きつけたのに…」 「今物件を売却すれば利益が出るのに…」 「金の売買の資金を残しておかないと…」 など、賃貸経営の意思決定を阻害して、結果としてキャッシュが手元に残らない事態になりかねません。

今後は目先のテクニックではなく、事業計画に基づくキャッシュフローを重視した経営を意識することがますます重要になると思います。

※令和2年度の税制改正大綱が発表されましたが、その詳細な内容が決定するのは3月ごろです。今回お話しした内容は、今後の法令解釈・通達などの発表により、事実と異なる可能性がありますので、ご了承ください。

(大野晃男)

この記事は役に立ちましたか？

👍 いいね

いいね! 0 シェア ツイート

関連記事

「自販機で消費税還付」はこうして封じられた
不動産投資で消費税還付、もう無理なのか？
税理士直伝、ちょっとした「ひと工夫」で節税に