

# アパマンオーナーのための『不動産税務通信』R5.9月号

「免税事業者でも設備投資が多ければ自ら課税事業者を選択して消費税の還付を受けることが出来る」という話を聞いたことがあります。近々、新しい物件(居住用)を取得する予定ですがこれも課税事業者を選択すれば消費税の還付を受けることが出来るのでしょうか？

※ **居住用賃貸建物を取得しても還付を受けることは出来ません。**

※税抜の支払対価が1,000万円以上の建物

ある年において「課税売上<課税仕入」になると消費税が還付されることがあります。不動産賃貸の場合、通常は「課税売上<課税仕入」になることは殆どありませんが、**新しい物件を取得した年**は建物の購入という巨額の支払が存在することから「課税売上<課税仕入」となる場合がよくあります。アパマンオーナーは大抵の場合、**消費税の免税事業者**なのでそのままならば還付を受けることが出来ません。そこで**自ら課税事業者となることを届出**することで消費税の還付を受けるとい手法がかつて存在しました。

しかし、**令和2年に税制の改正**が行われアパートの様な**居住用建物を購入しても課税仕入れとは扱わない、即ち、還付は受けられない**ことになりました。

では店舗併用住宅ならば？

店舗併用住宅であれば、**建物の取得対価を床面積等により合理的に按分した後、店舗等に対応する部分のみ課税仕入れとすることが出来る**ので還付を受けられる可能性があります。ただし、自ら課税事業者の選択をした場合、**最低でも2年間は免税事業者に戻ることが出来ません**。実務においては課税事業者を選択した場合としなかった場合をシミュレーション計算して判断する必要があります。

還付があつて得だと思つたら却つて損をしてしまった…。



課税事業者を選択する  
(還付を受ける)場合

- ・ 1年目 還付額 20万円
- ・ 2年目 納税額 30万円
- 2年間の合計 -10万円

課税事業者を選択しない  
(還付を受けない)場合

- ・ 1年目 納税、還付共に0円
- ・ 2年目 納税、還付共に0円
- 2年間の合計 ±0円

アパマン経営において消費税を考えなければならない場面はそう多くはありません。ただし、新しい不動産を購入するという大きな取引をするときは、還付を受けたほうが得なのかどうかを検討する余地が存在します。この判断は不動産を購入する年の前年末までに決めておかなければならない点に注意しなければなりません。

判断が難しいという方は是非東京シティ税理士事務所までご相談ください。

## 電話・メール相談



TEL : 03-3344-3301

FAX : 03-3344-9053

Mail : ask@tokyocity.co.jp

ご利用時間 月～金 09:30～17:30  
土・日・祝 09:30～17:30  
(土・日・祝は12:00～13:00除く)

編集担当 藤本 知子



面接相談

03-3344-3301

新宿相談所 (新宿三井ビル33階：新宿駅徒歩7分)

横浜相談所 (横浜スカイビル20階：横浜駅直結)

東京日本橋相談所 (ビジネスエアポート日本橋内：日本橋駅B1出口より徒歩2分)