

営業社員のための『不動産税務通信』R6.7月号



1階が貸店舗用で2階が賃貸住宅用の収益物件を買ったら全額を仕入税額控除にしてもいいでしょうか？

合理的に区分された貸店舗部分相当額だけが仕入税額控除の対象にできます。



消費税の課税事業者は仕入税額控除の金額が大きいほど納税負担が軽くなります。そのため金額の大きい支出があるとその年の消費税の納税額が大きく減少、又は、還付になることがあります。



居住用賃貸建物はこの計算の対象外

(居住用賃貸建物を取得しても仕入税額控除は増えない)

※居住用賃貸建物とは明らかに住宅の貸付け目的でない建物以外の建物で税抜1千万円以上の建物を言います。

- 具体例 ・設備や構造上、居住用として貸すことが想定されない商業ビル
- ・不動産業者が転売目的で買った物件 等

賃貸併用住宅の場合の考え方

建物価額25,000,000円

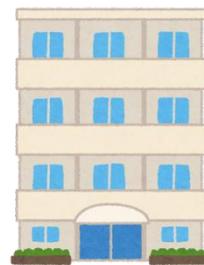
1階貸店舗用(100㎡) 2階事務所用(100㎡) 3階賃貸住宅用(50㎡)

$$25,000,000円 \times \frac{(100㎡+100㎡)}{(100㎡+100㎡+50㎡)} = 20,000,000円$$

20,000,000円だけ仕入税額控除の対象となる。

・注意

区分した結果、賃貸住宅用部分は25,000,000円-20,000,000円=5,000,000円となり1千万円以下であるが、建物全体が1千万円超のため5,000,000円は仕入税額控除の対象にならない。



消費税は計算の仕組み上、納付でなく還付になることもあります。この計算の仕組みを利用した還付スキームが横行した結果、令和2年10月以後は賃貸アパートの購入は仕入税額控除から外されてしまいました。ただし、店舗併用住宅の物件の場合は、建物金額のうち店舗部分は仕入税額控除の対象に出来るので注意して下さい。

税理士紹介ページ

弊所に所属する
税理士一覧です。



電話・面接相談



新宿相談所 (新宿三井ビル33階)

横浜相談所 (横浜スカイビル20階)

東京日本橋相談所 (ビジネスエアポート日本橋内)

TEL : 03-3344-3301
Mail : ask@tokyocity.co.jp
ご利用時間09:30~17:30