

第3 非課税範囲

[22] 住宅の貸付けであることが契約で明示されていない場合は住宅以外の貸付けとして課税取引となる？

当社は平成28年よりバストイレ付の賃貸用不動産10室を有しており、大学生向けの住宅としてこれを賃貸して非課税売上としていた。

令和3年以後に締結した賃貸借契約について住宅用であることを契約で明らかにしていなかった部屋が4室見つかった。消費税の申告に当たり、この4室に係る賃貸収入について課税売上として取り扱うものと認識している。

結論 住宅の貸付けに該当し、非課税売上として取り扱う

ポイント

▶令和2年税制改正により、賃貸借契約で住宅の貸付けに係る用途が明らかでない場合には、その貸付け等の状況から判断することとされた。

解説

1 住宅の貸付けの非課税

国内において行われる資産の譲渡等のうち、住宅（人の居住の用に供する家屋又は家屋のうち人の居住の用に供する部分をいいます。）の貸付け（一時的に使用させる場合その他一定の場合を除きます。）には、消費税を課しません（消税6・別表第2十三）。

2 人の居住の用に供されているか否かの判定

(1) 令和2年度改正前消費税法

非課税となる住宅の貸付けは、「貸付けに係る契約において人の居住の用に供する事が明らかにされているものに限る」とこととされていたため、契約上の貸付けの用途が明らかにされていない場合には、消費税が課されていました。

(2) 令和2年4月1日以後の資産の譲渡等及び課税仕入れ

非課税となる住宅の貸付けは、貸付けに係る契約において人の居住の用に供する事が明らかにされているものほか、その契約において貸付けに係る用途が明らかにされていない場合にその貸付け等の状況からみて人の居住の用に供されていることが明らかな場合を含むこととされました。

3 人の居住の用に供されていることが明らかな場合の意義

上記(2)の「その契約において貸付けに係る用途が明らかにされていない場合にその貸付け等の状況からみて人の居住の用に供されていることが明らかな場合」とは、賃借人や住宅の状況などからみて人の居住の用に供されていることが明らかな場合をいい、例えば次のような場合がこれに該当します（消基通6-13-11）。

第2 仕入れに係る消費税額の調整

[44] 居住用賃貸建物は仕入れ等の日以後、譲渡又は転用した場合に消費税額の調整が必要？

不動産業を営んでいた私の父は、購入の時点で居住用賃貸建物に該当しないことを明らかにできなかったA建物について、課税期間の末日においても居住用賃貸建物に該当しないことを明らかにできなかつたため、A建物の購入に係る消費税額を仕入税額控除の対象としなかつた。

父からA建物を相続した私は、父の購入から1年後に課税賃貸用に転用したが、その1年後（購入から2年後）には販売したため、第三年度の課税期間の末日にはA建物を有していなかった。A建物に係る課税仕入れ等の税額について、仕入税額控除は受けられないと認識している。

結論

居住用賃貸建物を譲渡した課税期間で、仕入れに係る消費税額の調整をすることとなる

ポイント

- ▶居住用賃貸建物に該当するか否かの判定は、課税仕入れを行った日のほか、課税期間の末日でも行える。
- ▶居住用賃貸建物を課税賃貸用に転用した場合には、消費税額の調整を行う必要がある。

解説

1 居住用賃貸建物の判定時期

居住用賃貸建物に該当するかどうかは、課税仕入れを行った日の状況により判定します。なお、同日において住宅の貸付けの用に供しないことが明らかでない建物については、課税期間の末日において住宅の貸付けの用に供しないことが明らかにされたときは、居住用賃貸建物に該当しないものとして差し支えないとされています（消基通11-7-2）。

2 居住用賃貸建物の取得等に係る消費税額の調整

(1) 課税賃貸用に転用した場合

「居住用賃貸建物の取得等に係る仕入税額控除の制限」（消税30⑩）の適用を受けた居住用賃貸建物について、課税賃貸用に転用した場合として次のいずれにも該当する場合には、次の算式で計算した消費税額を第三年度の課税期間の仕入控除税額に加算します（消税35の2①）。

（課税賃貸用に供した場合）

- ① 第三年度の課税期間の末日にその居住用賃貸建物を有している
- ② その居住用賃貸建物の全部又は一部を調整期間に課税賃貸用に供している

$$\text{加算する消費税額} = \frac{\text{居住用賃貸建物の課税仕入れ等に係る消費税額}}{\text{Aのうち課税賃貸用に供したものに係る金額}} \times \frac{\text{調整期間に行なった居住用賃貸建物の貸付けの対価の額の合計額 (A) }}{\text{調整期間に係る消費税額}}$$

[62] 令和6年に適格請求書発行事業者となった後、調整対象固定資産を取得した場合、免税事業者に戻れる時期は？

私は製造業を経営する個人事業者である。消費税については令和5年まで免税事業者であったが、令和6年1月1日から適格請求書発行事業者となり消費税の納税義務者となった。なお、令和8年から再び免税事業者に戻りたいと考えているが、令和6年中に300万円のトラックを購入する予定である。私は課税事業者選択届出書の提出は行っておらず、課税売上高は毎年1,000万円以下であるが、このトラックの購入は調整対象固定資産の取得に該当するため、令和9年からでないと免税事業者に戻れないと考えている。

結論

令和8年以降の課税期間から免税事業者に戻ることができる

ポイント

- ▶令和5年10月1日から令和11年9月30までの日の属する課税期間中に適格請求書発行事業者の登録をする場合は、経過措置として業者の課税事業者選択届出書を購入する

解説

1 免税事業者に係る適格請求書発行事業者の登録申請に関する経過措置

免税事業者が令和5年10月1日から令和11年9月30までの日の属する課税期間中に適格請求書発行事業者の登録を受けようとする場合には、登録申請書のみを提出すればよく、課税事業者選択届出書の提出を要しないこととされています（消税平28法15改正附則44④、消基通21-1-1）。

この場合、適格請求書発行事業者の登録を受けていないとすれば免税事業者であった事業者は、登録開始日の属する課税期間が令和5年10月1日を含む場合、適格請求書発行事業者の登録の取消しを求める旨の届出書を提出し、当該登録の取消しを受けることで、免税事業者となることができますが、登録開始日の属する課税期間が令和5年10月1日を含まない場合、登録開始日の属する課税期間の翌課税期間から登録開始日以後2年を経過する日の属する課税期間までの各課税期間について、免税事業者となることはできません（消税平28法15改正附則44⑤、消基通21-1-1）。

2 課税事業者選択不適用届出書の提出の制限

課税事業者選択届出書を提出した事業者は、提出日の属する課税期間の翌課税期間の初日から同日以後2年を経過する日までの間に開始した各課税期間中に国内における調整対象固定資産の課税仕入れ等を行った場合には、事業を廃止した場合を除き、その調整対象固定資産