



令和3年8月2日

トピックス～「消費税 居住用賃貸建物に対する仕入税額控除の制限と申告期限延長」

令和2年度の税制改正において、消費税の住宅貸付けの非課税範囲を見直し、居住用賃貸建物に係る課税仕入れ等の仕入税額控除を制限する規定が創設されました。本号では、居住用賃貸建物に対する仕入税額控除の制限の概要と、消費税の申告期限の延長についてご案内します。

詳しくは当事務所にお尋ねください。

I. 居住用賃貸建物に係る仕入税額控除

1. 「居住用賃貸建物に対する仕入税額控除の制限」

令和2年10月1日より、「居住用賃貸建物」（住宅の貸付けの用に供しないことが明らかな建物以外の建物）には原則として仕入税額控除が適用できなくなりました。ただし、その取得した課税期間の初日から3年後の課税期間（第3年度の課税期間）の末日までの間（調整期間）に、居住用（非課税）賃貸建物の全部又は一部を事務所等の課税賃貸用に転用した場合、又は居住用賃貸建物を譲渡した場合には、それまでの賃貸料収入と売却価額を基礎として計算した仕入税額を、第3年度の課税期間又は譲渡日の属する課税期間の仕入控除税額に加算して調整する措置が設けられました。

2. 調整税額の計算方法

(1) 居住用賃貸建物を調整期間中に課税賃貸用に供した場合

居住用賃貸建物に係る当初の消費税額×課税賃貸割合（課税家賃収入の合計額／家賃収入の合計額）＝調整税額を第3年度の課税期間の仕入控除税額に加算します。

(2) 第3年度の課税期間の末日までに居住用賃貸建物を譲渡した場合

居住用賃貸建物に係る当初の消費税額×課税譲渡等割合（譲渡までの課税賃貸用の収入金額の合計額＋譲渡の額）／（譲渡までの賃貸建物の収入金額の合計額＋譲渡の額）＝調整税額を譲渡した課税期間の仕入控除税額に加算します。

3. 店舗併用住宅等の取扱い

当初から賃貸建物の一部を課税賃貸用（例えば、店舗併用住宅）とする場合、課税賃貸用の部分（使用面積割合等で合理的に区分）に係る税額は、従来どおり取得時に仕入税額控除の対象となります。

4. 改正の背景

改正前の取扱いは、契約等で「住宅の貸付け」であることが明らかでない場合は課税対象とされてきました。このため、賃貸の目的を意図的に明示しないまま住宅を賃貸することにより、課税仕入れに該当するものとして控除税額に算入するという租税回避が行われていました。このため改正後は一転して、明らかに課税賃貸用である場合に限り、仕入税額控除が認められることになりました。

II. 消費税の申告期限の延長（法人）

企業の事務負担軽減を図る観点から、「法人税の申告期限の延長の特例」の適用を受ける法人において、消費税の確定申告期限を1か月延長する特例が創設されました。

※適用を受けようとする事業年度終了の日の属する課税期間の末日までに「消費税申告期限延長届出書」を提出します。

※令和3年3月31日以後に終了する事業年度の属する課税期間から適用されます。

※法人税の申告期限の延長特例と同様に、延長された期間に係る利息相当額は延滞税ではなく利子税が課されます。

暑中お見舞い申し上げます

『めでたさも中くらいなり、おらがオリンピック』といったところでしょうか。一年延期され、ようやくにして開催されることになった2020⁺¹東京オリンピック。半世紀を越えて、日本・東京での2度目の開催。前回は日本の高度成長幕開けの象徴で、小生が高校2年の時でした。開会式の晴れがましい行進やエキシビションを釘付けになって見入っていたのが思い出されます。今から振り返ると古き良き時代の歴史絵巻的一幕でした。今回は「東日本大震災からの復興」「コロナに打ち克った証」と、今となっては絵空事のようなキャッチフレーズが虚しく響き、無観客での開幕が精一杯でした。とはいえ、内外のアスリート達は一年延期というアクシデントにも耐えつつ、自らの限界に挑戦し、スポーツの醍醐味、理屈抜きの感動を私たちにもたらしめています。とりわけ、13年ものブランクをものともせず悲願の金メダルを勝ち取った日本の女子ソフトボールチーム。39歳の上野投手と弱冠20歳の後藤投手の連携プレイにしばれました。一方、「オリンピックには魔物が住んでいる」という呪いの言葉も健在で、前半戦だけでも、体操の内村航平、バドミントンの桃田賢斗、テニスの大坂なおみ等々、屈辱の敗退を味わった選手もいました。予想されたこととはいえ、炎天下で命の危険との隣り合わせで、実際に死者が出てもおかしくない過酷な条件での競技に関しては、一体誰のためのオリンピックなのか、と憤りを超えて哀しくなるほどです。自身の持てる実力を出し切った最高の演技を期待しつつも、それ以上に無事に競技を終えて欲しいと願うばかりです。

さて、予想されたこととはいえ、コロナの感染者が文字通り爆発的に増加して、一日あたり1万人を超えオリンピックの開催地である東京では、4千人を超える状況になっております。感染力が一段と強いインド由来のデルタ株に主流が置き換わり、このまま有効な手だてが施されない首都圏のみならず全国的パンデミック状態に陥りかねません。識者からのコメントでも、リーダーがリーダーシップを発揮できていない、船頭が多すぎて国民が心を一にすることができず効果的な対策が徹底できていないと評しております。ただし、ようやくにして高齢者に対する2回のワクチン接種率が75%に達し、これから秋口にかけて50代以下の中年・若手に対する接種が本格化していきます。安心材料の出現に一先ず安堵しております。これからも、すべての世代で今までと同様に三密を避け、マスクと手洗い・手指消毒を徹底したいものです。

近未来の大変革を予測する記事に目が留まりました。日経新聞7月31日「大磯小磯」欄です。一部要約すると「14世紀半ばに欧州でまん延した黒死病（ペスト）は推定で当時の人口の半数、約7千万人の命を奪った。だが終息後、恐怖から解放された人々のエネルギーはすさまじく、15世紀にルネサンスを開花させ、火薬、羅針盤、活版印刷の三大発明をもたらした。一方、1918年からのスペイン風邪のパンデミックは、世界人口約19億人のうち、感染者が推定約5億人、死者は約5千万人に及んだ。だがパンデミック終了後は米国を中心に大量生産・大量消費時代が始まり、世界経済は大活況を呈した。新型コロナウイルス後の2020年代はデジタル革命が新たな段階を迎え、次世代型新商品が次々に現れる。……世界は人類の未来を左右する変革の20年代を迎えよう。」というものです。近未来の展望に勇気づけられつつ、現下の苦難を国民が結束して乗り越えていくことを願わずにはられません！

《和奏・遼真通信》

二人とも夏休みを元気に過ごしているようです。うれしいことに、早くも2回も我が家に来てくれました。習字の課題を果たすためでもあります。和奏は「共同募金運動」、遼真は「赤いはね」という字に挑戦しました。習字の先生からも褒められたようで、まずまずの出来栄となっております。また、昨年はコロナの影響で行けなかった2年ぶりのプールへ出かけ、遼真は、120cmの大人用プールでつま先立ちながら一人で泳ぎまわり、身長伸びを実感させられました。和奏は延び延びになっていた修学旅行に明日から出かけます。楽しい思い出がいっぱいできると良いですね！土産話も期待したいところです。

(令和3年8月2日 所長 橋本)

