



2025 年 3 月 18 日(火)

小栗キャップの News Letter

税理士法人STR 代表社員・税理士 小栗 悟

名古屋本部 〒450-0001 名古屋市中村区那古野 1-47-1 名古屋国際センタービル 17F

TEL : 052-526-8858 FAX : 052-526-8860

岐阜本部 〒500-8833 岐阜県岐阜市神田町 6-11-1 協和第二ビル 3・4 階

TEL : 058-264-8858 FAX : 058-264-8708

Email: info@str-tax.jp <http://www.str-tax.jp>

居住用賃貸可能建物 と仕入税額控除

税理士事務所使用での仕入税額控除は？

4 室ある一棟の建物を購入し、3 室は居住用賃貸として使用し、残りの 1 室を事務所として使用する場合、事務所使用部分について面積按分により仕入税額控除の対象としてよいか、との質問に、事務所使用部分も、その構造が住宅としての仕様となっていて、将来に住宅として貸付ける可能性があり得るとしたら、住宅の貸付けに供さないことが明らかな建物には該当せず、従って、居住用賃貸建物として仕入税額控除不可と判定される、という趣旨の回答が、税理士業界の専門誌の記事に最近掲載されていました。

3 年後ならかえてくるのか？

ところで、建物購入後の 3 年間に於いて、その建物を居宅用以外の事務所等の「課税賃貸用」に供したときは、建物取得に係る仕入税額に「課税賃貸割合」を乗じて計算した消費税額が第 3 年度の仕入消費税額控除に加算されるとの規定があります。でも、自己使用は課税賃貸に該当しません。「課税賃貸割合」とは「課税売上割合」の意ではないので、「課税売上割合」が 100% でも、「課税賃貸割合」が 0% だったら、仕入税額控除の取戻しはできません。

問答記事への異論あり

冒頭の記事の執筆者は、過去に当局の消費税担当だった人ですが、建物の構造や設備の状況を中心に、居住用賃貸として利用可能建物なのか否かで判定するだけで、実際の利用状況は無視されるべきとの立場です。

こういう情報や解釈に対して、幾多の疑問が投げかけられています。法令や通達でも「構造及び設備の状況その他の状況」により各室の居住用該当性の有無の判定をすることとしており、民泊やウィークリーマンションに利用する物件の仕入税額控除を可としています。そして、多くの事務所用としての使用物件において、浴室などをそのままにして自己事業に使用したり、事業用に使用するための賃貸物件にしたりしていることはありふれた実態だからです。

係争での決着待ちか？

しかし、会社の会議室等に利用する目的や課税賃貸物件として利用する目的でマンションの一室を購入するような場合において、仕入税額控除の適用に当局から疑問が出される事例も多くありそうで、当局と係争になることを覚悟して対応することが要求されてもいます。

マンション買って事務所にしたら、消費税控除できそうに思えるが。

