



## 《会計・税務の知識》 投資物件購入時の消費税

### はじめに

近年は家賃収入を目的とした不動産購入を検討している企業様も多くなっておりますが、利回りは気にしても消費税の取り扱いについてはあまり意識されていない方も多いようです。

今回は収益物件の消費税にスポットをあててみたいと思います。

### 1. 収益物件にかかる消費税とは 物件購入時の消費税

課税	建物・仲介手数料・司法書士報酬 建物固定資産税都市計画税精算金
非課税	土地・登録免許税・土地固定資産税 都市計画税精算金

#### 家賃収入の消費税

住居（社宅も含む）・・・非課税  
オフィスなど事業用・・・課税

### 2. 物件取得時に支払った消費税は売上の受取消費税と相殺できるのでは？

いつも消費税に悩まされている社長様はそう考えると思いますが、実際はどうでしょうか。

実は課税売上割合次第では可能です。

課税売上割合は下記の計算式で計算できます。

$$\text{課税売上割合} = \frac{\text{課税期間中の課税売上高（税抜き）}}{\text{課税期間中の総売上高（税抜き）}}$$

この総売上には家賃収入も含めるのですが、課税売上高には住居の家賃収入は非課税の為含めません。この計算から、

①課税期間中の課税売上高が5億円以下、かつ、課税売上割合が95%以上の場合は全額を課税売上に係る消費税から控除できます。

②上記以外の方は個別対応方式又は一括比例配分方式により計算した仕入控除税額を課税売上に係る部分だけ課税売上に係る消費税から控除できます。

#### (1) 個別対応方式

課税仕入にかかる全ての消費税額を下記のように分類し仕入控除税額を計算します。

イ・課税売上に係る課税仕入  
ロ・非課税売上に係る課税仕入  
ハ・上記に共通に対応する課税仕入

(計算式)

$$\text{仕入控除税額} = \text{イ} + \text{ロ} + (\text{ハ} \times \text{課税売上割合})$$

(2) 一括比例配分方式

課税仕入を分類せずに課税売上割合の割合のみ仕入控除税額とします。

(計算式)

$$\text{仕入控除税額} = \text{支払消費税} \times \text{課税売上割合}$$

※一括比例配分方式を選択する場合は届出が必要、また2年間以上継続して適用しなければ個別対応方式に変更することは出来ません。

### 3. 事例

課税売上高5,000万円（消費税400万円）課税仕入2,000万円（消費税160万円）の企業が、期首に土地5,000万円、建物5,000万円（消費税400万円）の物件を購入し家賃収入を年間3,000万円得るケースの物件購入初年度の消費税額。

#### ケース1・居住用物件を購入した場合

(個別) 住居の家賃収入は非課税売上なので、建物の消費税は非課税対応仕入。

よって、受取消費税-課税対応仕入分  
消費税=240万円(納付)

なお非課税対応仕入分400万円は繰延消費税として一定の期間で損金処理します。

(一括) 課税売上割合=5,000万円÷8,000万円=62% (端数切捨て)

この割合から、受取消費税-支払消費税×0.62=52.8万円(納付)

#### ケース2・事業用物件を購入した場合

個別・一括共に家賃収入は課税売上となるので受取消費税640万円-支払消費税560万円=80万円(納付)

#### おわりに

このように、居住用か事業用か、また個別対応方式か一括比例配分方式かによって大きく消費税額に差が出ます。注意点としては調整対象固定資産となり3年後に消費税の調整が必要なケースもありますので、物件購入の際には専門家にご相談下さい。

(担当：佐野)