



有効活用して消費税を取り戻そう！

1. はじめに

不動産オーナーが、アパートやマンションを建築する場合、その建物に対する消費税は還付を受けられないのが原則です。

ただし、アパートやマンションの建築などにかかった消費税でも、入居者の利用目的によっては還付が受けられます。

それでは、還付が受けられるケースについて確認していきましょう。

2. 消費税の取り扱い

不動産オーナーが建物を建築した場合、消費税の取り扱いは原則として次のようになります。

	居住用	店舗用
家賃に対する消費税	消費税をもらえない	消費税をもらえる
建築にかかった消費税	控除してもらえない	控除してもらえる
消費税の納付・還付	納付も還付もなし	との差額が還付

つまり、居住用として建築する場合には、家賃に対する消費税をもらわないかわりに、建築にかかった消費税の控除ができないのです。

3. 具体例

1階部分が店舗、2・3階部分が居住用のマンションを消費税込みで3,150万円で建築したとします。

3階 住居	} 建築費 2,100 万円 (消費税 100 万円)
2階 住居	
1階 店舗	} 建築費 1,050 万円 (消費税 50 万円)

1階の店舗部分の年間家賃は126万円(うち消費税6万円)で1年間賃貸したとします。

この場合、店舗家賃に対する消費税6万円と、1階部分の建築にかかった消費税50万円との差額、44万円が還付されることとなります。

これに対して、2・3階の住居部分の建築にかかった消費税100万円については、還付を受けることはできません。理由は、家賃に対する消費税をもらっていないからです。

4. 竣工時期が年末の場合

ただし、住居部分の建築にかかった消費税100万円についても控除が受けられる方法があります。それは、住宅部分の入居者がいなかった場合です。なぜかという、次の算式で計算した金額が控除を受けられる金額になるからです。

$$\frac{\text{支払った消費税 (150 万円)}}{\text{店舖の家賃収入(126 万円)}} \times \frac{\text{店舖の家賃収入(126 万円)}}{\text{全ての家賃収入(126 万円)}}$$

従って、竣工時期が年末である場合には、あえて住宅部分の入居者を募集しないという選択肢もあります。そして、建築年だけは店舗のみを賃貸して、建築にかかった消費税の全額の控除を受けるのです。

5. まとめ

土地の有効活用をして建築をする場合には、消費税の還付が受けられるかどうか必ず検討してから実行しましょう。

ただし、消費税の還付を受ける場合には、建築をした年内に税務署に届出が必要となります。届出をしていれば還付が受けられたという残念なケースが良くあります。届出にはくれぐれもご注意を。

日本中央税理士法人 / 株式会社 日本中央会計事務所

東京本社 TEL: 03 - 5405 - 4621 FAX: 03 - 5405 - 4622

大阪本社 TEL: 06 - 4802 - 6665 FAX: 06 - 4802 - 6664

URL <http://www.j-central.jp> E-mail info@j-central.jp

匿名組合のことなら
相続のことなら

<http://www.tokumeikumiai.com>

http://www.anshin_souzoku.com