

居住用賃貸建物の取得等に係る仕入税額控除の制限

事業者が、国内において行う居住用賃貸建物に係る課税仕入れ等の税額については、仕入税額控除の対象としないこととされました（以下「居住用賃貸建物の取得等に係る仕入税額控除の制限」といいます。）。

この規定は、令和2年10月1日以後に行われる居住用賃貸建物の課税仕入れ等の税額について適用されます。ただし、令和2年3月31日までに締結した契約に基づき令和2年10月1日以後に行われる居住用賃貸建物の課税仕入れ等については、適用されません。

居住用賃貸建物とは

「居住用賃貸建物」とは、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であって高額特定資産※1又は調整対象自己建設高額資産※2に該当するものをいいます。

なお、住宅の貸付けの用に供しないことが明らかな建物とは、建物の構造や設備等の状況により住宅の貸付けの用に供しないことが客観的に明らかなものをいい、例えば、その全てが店舗である建物など建物の設備等の状況により住宅の貸付けの用に供しないことが明らかな建物が該当します。

※1 高額特定資産とは、一の取引単位につき、課税仕入れ等に係る支払対価の額（税抜き）が1,000万円以上の棚卸資産又は調整対象固定資産をいいます。

※2 調整対象自己建設高額資産とは、他の者との契約に基づき、又は事業者の棚卸資産として自ら建設等をした棚卸資産で、その建設等に要した課税仕入れに係る支払対価の額の100/110に相当する金額等の累計額が1,000万円以上となったものをいいます。

居住用賃貸建物の取得等に係る消費税額の調整

「居住用建物賃貸建物の取得等に係る仕入税額控除の制限」の適用を受けた「居住用賃貸建物」について、その後一定期間内に課税賃貸用（非課税とされる住宅の貸付け以外の貸付けの用）に供した場合や一定期間内に他の者に譲渡した場合には、仕入控除税額を調整することとされました（24ページ参照）。

詳しくは、国税庁ホームページ (<https://www.nta.go.jp>) に掲載しているリーフレット「消費税法改正のお知らせ（令和2年4月）」をご覧ください。