

内容見本 (B5判縮小)

消費税 適用判断の原則と例外

第8章 仕入税額控除に関する原則と例外

8-3 居住用賃貸建物に係る仕入税額控除の制限

原則 居住用賃貸建物の課税仕入れは仕入税額控除ができない ▶ 酒法309

居住用として賃貸するための建物の課税仕入れについては、仕入税額控除の対象から除外されています(酒法309)。

居住用として賃貸する建物の課税仕入れは、非課税売上げにのみ要する課税仕入れに区分されます。したがって、個別対応方式を採用する場合には、あえて除外する規定を設けなくても仕入税額控除の対象とならないのですが、除外する規定がなければ、全額控除方式が適用される課税期間においてはその課税仕入れに係る税額が仕入税額控除の対象となり、また一括比例配分方式を採用する場合にも、課税売上割合分の税額が仕入税額控除の対象となります。

一般的に建物の課税仕入れについては金額が大きく、仕入税額控除を認めると納税額への影響も大きいことから、全額控除方式又は一括比例配分方式を採用する場合にも仕入税額控除を認めないという例外的な取扱いが設けられています。

仕入税額控除の対象となるのは「居住用賃貸建物」であり、住宅の貸付けの用に供しないことが明らかでない建物(その付属設備を含みます。)以外の建物で、高額特定資産等(→1-12・原則・advice「高額特定資産とは」・例外2)に該当するものとされています。居住用賃貸建物に該当しない建物の仕入れは仕入税額控除の対象となりますが、「住宅の貸付けの用に供しないことが明らかでない」とは、建物の構造及び設備の状況等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となるものをいいます。例えば次に掲げるものが該当します(酒法11-7-1)。

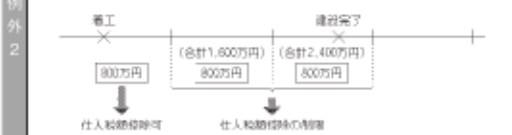
- ① 建物の全てが店舗等の事業用施設である建物など、建物の設備等の状況により住宅の貸付けの用に供しないことが明らかでない建物
- ② 旅館又はホテルなど、旅館業法に規定する旅館業に係る施設の貸付けに供することが明らかでない建物
- ③ 借主として取得した建物であって、所有している間、住宅の貸付けの用に供しないことが明らかでないもの

したがって、原則として、居住用として賃貸するために取得した税額が1,000万円以上の建物が「居住用賃貸建物」に該当しますが、仕入れた時点で、利用目的が確定していないものや、一部分のみを居住用として賃貸するものもこれに含まれることとなります。<居住用賃貸建物に該当するかどうかの判定の例>

建物の用途	居住用賃貸建物に該当
建物全体を事業用とする予定	×

第8章 仕入税額控除に関する原則と例外

また、自ら建設等をした居住用賃貸建物については、その建設等に要する課税仕入れ等の金額が1,000万円以上となった日の属する課税期間以後の課税期間における課税仕入れ等の税額のみが仕入税額控除の対象となります(酒法500(2)(3))。つまり、1,000万円に達する前に終了した課税期間中に発生した課税仕入れ等の税額は、仕入税額控除ができることとされています(酒法11-7-4)。



用途変更した場合 ▶ 酒法365(2)(3)

居住用賃貸建物の課税仕入れ等の税額について仕入税額控除の制限を受けた事業者が、第3年度の課税期間の末日までその建物を有しており、かつ、その居住用賃貸建物の仕入れ等の日から第3年度の課税期間の末日までの間(これを下記算式において「調整期間」といいます。)に建物の全部又は一部を居住用以外の賃貸用に用途変更した場合には、その期間の建物の賃貸による非課税売上高と課税売上高の割合に応じて、その建物の課税仕入れ等の税額の一部について、第3年度の課税期間において仕入税額控除を認めるとされています(酒法365(2)(3)、酒法365(2)(4))。



なお、第3年度の課税期間とは、居住用賃貸建物の課税仕入れの日(自ら建設等をしたものについては、その建設等が完了した日)の属する課税期間開始の日から3年を経過する日の属する課税期間をいいます。

第8章 仕入税額控除に関する原則と例外

課税するための建物(借主資産)	課税仕入れの状況	判定
事業用とするが居住用とするが未定		○
課税前に賃貸するが不明		○
課税前に居住用賃貸の予定なし(事業用賃貸の予定or賃貸の予定なし)		×
課税前に居住用賃貸の予定あり		○
取得時に居住している賃貸人がいる		○

advice ●判定時期
居住用賃貸建物に該当するかどうかの判定は、その課税仕入れを行った日(自ら建設等をしたものについては、建設等に要した課税仕入れ等の金額が1,000万円以上となった日)の現況により判定します。課税仕入れを行った日において、用途が未定であるなど住宅の貸付けの用に供しないことが明らかでない場合には、仕入税額控除の対象となるのですが、課税仕入れをした課税期間の末日までに住宅貸付けに供しないことが明らかになったときは、居住用賃貸建物に該当しないものとしてよいこととされています(酒法11-7-2)。

兼用の建物の仕入れ ▶ 酒法500(2)、酒法通11-7-3

居住用として賃貸する部分の一部でもある場合には、その建物の課税仕入れは、原則として仕入税額控除の対象から除外されていますが、居住用賃貸部分とそれ以外の部分がある建物について、その建物の構造及び設備の状況等により合理的に区分しているときは、その居住用賃貸部分に係る課税仕入れについては仕入税額控除が認められ、それ以外の部分については、仕入税額控除ができることとされています(酒法500(2))。

なお、この場合の「合理的に区分している」とは、使用箇所割合や使用面積に対する建設原価の割合など、その建物の実態に応じた合理的な基準により区分していることをいいます(酒法11-7-3)。

自ら建設等をした居住用賃貸建物の制限の金額 ▶ 酒法500(2)、酒法通11-7-4

自ら建設等をしたものについては、その建設等に要する課税仕入れ等の金額が

第9章 適格請求書等保存方式の原則と例外

9-1 適格請求書発行事業者の登録

原則 適格請求書を交付するためには登録を受ける必要がある ▶ 新酒法57(2)

適格請求書等保存方式においては、適格請求書等の保存が仕入税額控除の要件とされていますが、適格請求書等の交付をしようとする事業者は、適格請求書発行事業者の登録を受ける必要があります。

国内において課税資産の譲渡等を行う課税事業者は「適格請求書発行事業者の登録申請書」(以下「登録申請書」といいます。)を税務署長に提出することにより、適格請求書発行事業者の登録を受けることができます。

登録申請書の提出があった場合には、税務署長は、遅滞なくこれを審査し、一定の事実があることにより登録を拒否する場合があります。その登録をしなければならないこととされています。

なお、登録は適格請求書発行事業者登録簿に以下の事項を記載してするものとされており、①の登録年月日以後、適格請求書発行事業者の登録の効力が生じます(新酒法57(2))。

- ① 氏名又は名称及び登録番号
- ② 登録年月日
- ③ 法人(人格のない社団等を除きます。)については本店又は主たる事務所の所在地
- ④ 特定国外事業者以外の国外事業者については、国内において行う資産の譲渡等に係る事務所等の所在地

上記の適格請求書発行事業者登録簿は、インターネットを通じて公表され、誰でも取引先等が適格請求書発行事業者であるかどうかを把握できるようになります。また、税務署長は、登録の処分をしたときは事業者にその旨を書面により通知することとされていますが、登録申請書をe-taxを利用して提出した場合には、e-taxを通じて通知することとされています。

advice ●登録番号の構成

- 登録番号は、次の番号となります(インボイス連携2-3)。
- ① 法人番号(法人マイナンバー)を有する法人
T(ローマ字)+法人番号(数字13桁)
 - ② ①以外の事業者
T(ローマ字)+数字13桁(個人番号(マイナンバー)は用いず、法

消費税 適用判断の原則と例外

編著 芹澤 光春(税理士) 著 橋詰 悠一(税理士)・中尾 隼大(税理士)



適用可否や税額をめぐる
ミスを防ぐために!



- ◆消費税の規定を実務上の観点から「原則」と「例外」に区分し、図表を用いてコンパクトに解説!
- ◆関連する知識やトピックを「advice」や「Column」として豊富に掲載!
- ◆軽減税率やインボイス制度の導入など、複雑化が進む消費税実務の指針となる1冊!

B5判・総頁364頁
定価 5,170円(本体 4,700円)
送料 460円

0120-089-339
WEBサイト <https://www.sn-hoki.co.jp/>
E-mail eigyo@sn-hoki.co.jp



法令情報を記憶!

電子書籍も
新日本法規WEBサイトで
発売!!

〈電子版〉
定価 4,730円(本体 4,300円)

新日本法規出版株式会社

本社 東京都千代田区千代田1-1-1
東京本社 〒162-8407 東京都新宿区千代田2丁目6番地

札幌支社 〒060-8516 札幌市中央区北1条西7丁目5番
仙台支社 〒981-3195 仙台市泉区加茂1丁目48番地の2
東京支社 〒162-8407 東京都新宿区千代田2丁目6番地
関東支社 〒337-8507 さいたま市見沼区南中野244番地1
名古屋支社 〒460-8456 名古屋市中区栄1丁目26番11号

大阪支社 〒540-0037 大阪市中央区内平野町2丁目1番12号
広島支社 〒730-8558 広島市中区国泰寺町1丁目5番9号
高松支社 〒760-8536 高松市扇町3丁目14番11号
福岡支社 〒810-8663 福岡市中央区大手門3丁目3番13号
(2021.6) 51001781

この印刷物は環境にやさしい「植物性大豆油インク」を使用しています。

総合法令情報企業として社会に貢献

新日本法規出版

公式Facebookページ
法律出版社ならではの情報を発信



掲載内容

消費税 適用判断の原則と例外

※各章の内容を一部省略しております。また、掲載内容を一部変更することがありますのでご了承ください。

第1章 納税義務者に関する原則と例外

概要

1-1.事業者が取引を行うとき

原則 事業者が国内において事業として行った課税資産の譲渡等や特定課税仕入れは、消費税の納税義務がある

例外1 生活用資産を譲渡した場合

例外2 輸入取引を行った者

1-2.基準期間の課税売上高が1,000万円以下であるとき

原則 その課税期間は課税事業者となる

例外 その他の特例にて課税事業者となる場合

1-3.事業者が自ら課税事業者を選択するとき

原則 消費税課税事業者選択届出書を提出した翌課税期間から課税事業者となる

例外1 事業を開始した課税期間の場合

例外2 事前に届出書の提出ができなかったことについてやむを得ない事情がある場合

1-4.課税事業者の選択をやめるとき

原則 課税事業者の選択をやめるときは、「消費税課税事業者選択不適用届出書」を提出する必要がある

例外1 調整対象固定資産の課税仕入れ等を行った場合

例外2 事前に届出書の提出ができなかったことについてやむを得ない事情がある場合

第2章 課税期間に関する原則と例外

概要

2-1.個人事業者の課税期間

原則 個人事業者の課税期間は暦年である

例外1 課税期間を3か月ごとに短縮する場合

例外2 課税期間を1か月ごとに短縮する場合

例外3 短縮した課税期間を変更する場合

2-2.法人の課税期間

原則 法人の課税期間は事業年度と同様である

例外1 組織変更等した場合

例外2 課税期間を短縮・変更する場合

2-3.課税期間を短縮・変更するとき

原則 「消費税課税期間特例選択・変更届出書」を提出することで、課税期間の短縮や変更ができる

例外 みなし課税期間

第3章 課税対象に関する原則と例外

概要

3-1.国内で取引を行ったとき

原則 国内において事業者が行った資産の譲渡等は、課税の対象となる

例外1 特定資産の譲渡等に該当する場合

例外2 国外にて行われた資産の譲渡等である場合

例外3 対価を得ない場合

例外4 生活用資産を譲渡した場合

3-2.資産の譲渡等が国内取引かどうか不明なとき

原則 国内取引の判定は、資産の譲渡等の時点で資産が所在する場所・役務提供地にて判断する

例外1 資産の所在していた場所が明らかではない一定の資産

例外2 役務の提供が行われた場所が明らかではない一定の役務の提供

3-3.対価を得ずに取引が行われたとき

原則 対価を得て行われた取引ではないため、課税の対象とならない

例外 みなし譲渡として課税対象となる場合

Column 廃業時における事業用資産のみなし譲渡

第4章 非課税取引に関する原則と例外

概要

4-1.土地の譲渡や貸付けをするとき

原則 土地の譲渡及び貸付けは非課税となる

例外1 土地の貸付期間が1か月未満の場合

例外2 施設の利用に伴って土地が使用される場合

例外3 駐車場又は駐輪場として土地を利用させる場合

例外4 土地等の譲渡等に係る仲介手数料の場合

例外5 貸しビルの建設期間中に支払う地代の場合

4-2.有価証券や支払手段等を譲渡するとき

原則 有価証券等の譲渡は非課税となる

例外1 船荷証券等を譲渡した場合

例外2 収集していた記念硬貨を譲渡した場合

Column 暗号資産（仮想通貨）の消費税法上の取扱い

4-3.金銭の貸付けや保険契約の締結などの金融取引をするとき

原則 金銭の貸付けの利子や保険料を対価とする役務の提供その他これらに類するものは非課税となる

例外1 団体保険等の集金事務を行った場合

例外2 信託に係る収益の分配を受け取った場合

例外3 ゴルフ場利用株式の貸付け

ほか

第5章 輸出免税取引に関する原則と例外

概要

5-1.輸出取引をするとき

原則 本邦からの輸出として行われる資産の譲渡・貸付けは輸出免税取引となる

例外 輸出品に係る下請加工

Column 仕向地主義と源泉地主義

5-2.外国貨物を譲渡・貸付けするとき

原則 外国貨物の譲渡・貸付けは輸出免税の対象となる

例外1 輸入許可を受けた後の貨物の譲渡

例外2 保税地域内での加工

5-3.国内と国外の間で輸送や通信をするとき

原則 国際輸送や国際通信は輸出免税の対象となる

例外 国外の港等を経由した場合

5-4.輸送用船舶・航空機の譲渡・貸付けや修理をするとき

原則 船舶運航事業者等に対する外航船舶等の譲渡・貸付けや修理は輸出免税の対象となる

例外 外航船舶等の修理

ほか

第6章 資産の譲渡等の時期に関する原則と例外

概要

6-1.棚卸資産の譲渡の時期

原則 棚卸資産の譲渡の時期は引渡しの日である

例外1 土地等の引渡しの日が明らかでない場合

例外2 委託販売による資産の譲渡の場合

例外3 船荷証券等の譲渡の場合

6-2.請負による資産の譲渡等の時期

原則 請負による譲渡等の時期は目的物を引き渡した日又は役務の全部を完了した日である

例外1 部分完成基準による場合

例外2 不動産の仲介あっせんの場合

例外3 技術役務の提供の場合

6-3.固定資産の譲渡の時期

原則 固定資産の譲渡の時期は引渡しがあった日である

例外1 土地、建物等の譲渡の場合

例外2 農地の譲渡の場合

例外3 工業所有権等の譲渡の場合

例外4 ノウハウの頭金等の譲渡の場合

ほか

第7章 課税標準・税率に関する原則と例外

概要

7-1.課税標準

原則 ①国内取引の課税標準は対価の額である

②特定課税仕入れの課税標準は、支払対価の額である

③輸入取引の課税標準は、CIF価格に個別消費税額及び関税額を加算した額である

例外1 法人の役員に対する低額譲渡

例外2 みなし譲渡

例外3 その他の特殊な対価の額

例外4 対価の額が確定していない場合

7-2.課税売上げと非課税売上げの対価の額が区分されていない場合

原則 時価の比率により区分する

例外 土地と建物の一括譲渡

7-3.委託販売等に係る手数料

原則 ①委託者の売上げは受託者が委託商品を販売した金額である

②受託者の売上げは委託販売手数料である

例外1 委託者の例外処理

例外2 受託者の例外処理

第10章 簡易課税制度に関する原則と例外

概要

10-1.簡易課税制度が適用できるとき

原則 基準期間における課税売上高が5,000万円以下の中小事業者が簡易課税制度選択届出書を提出した場合に適用がある

例外 調整対象固定資産・高額特定資産を取得した場合の制限

10-2.簡易課税制度を選択するとき

原則 簡易課税制度選択届出書は、課税期間の開始前に提出する必要がある

例外1 提出をした課税期間から簡易課税制度の適用がある場合

例外2 事前に届出書の提出ができなかったことについてやむを得ない事情がある場合

例外3 やむを得ない理由によって簡易課税制度の適用が必要になった場合

10-3.簡易課税制度の選択をやめるとき

原則 簡易課税制度の適用をやめるときは、簡易課税制度選択不適用届出書を提出する必要がある

例外 やむを得ない事情および災害等があった場合の特例

ほか

第11章 売上返還・貸倒れに関する原則と例外

概要

11-1.売上げに係る対価の返還等をしたとき

原則 売上げに係る対価の返還等をした場合は税額控除の対象となる

例外1 非課税売上げや輸出免税に係る対価の返還等の場合

例外2 免税事業者になった場合、免税事業者であった場合

11-2.売上げに係る対価の返還等の時期とは

原則 売上げに係る対価の返還等の時期は、基準が明示されているかないかによって異なる

例外1 基準が明示されていても通知の日とすることもできる

例外2 未払金計上をした日とすることもできる

例外3 一定期間支払われない売上割戻しの場合

例外4 売上げの取消しがあった場合

ほか

第12章 特定課税仕入れ(リバースチャージ)に関する原則と例外

概要

12-1.電気通信利用役務の提供を受けたとき

原則 電気通信利用役務の提供とは、インターネット等を介して行われる役務の提供である

例外 電気通信利用役務の提供には該当しない場合

12-2.電気通信利用役務の提供に課税されるとき

原則 事業者向け電気通信利用役務の提供はリバースチャージの対象になる

例外1 消費者向け電気通信利用役務の提供の場合

例外2 登録国外事業者から受ける消費者向け電気通信利用役務の場合

ほか

第13章 申告・納付に関する原則と例外

概要

13-1.確定申告をするとき

原則 課税事業者は課税期間ごとに確定申告し、消費税を納付する必要がある

例外 確定申告を要しない場合

13-2.期限内に申告をするとき

原則 申告期限は、課税期間終了の日の翌日から2か月以内

例外1 個人事業者の12月31日を含む課税期間の場合

例外2 相続があった場合の申告期限

例外3 清算中の法人の場合の申告期限

例外4 災害等があった場合

例外5 法人税の申告期限の延長の特例を受けている場合（令和3年4月1日から）

ほか

ほか