

# 掲載内容

## 第1章 総論

### 第1 納税義務者

- (1) 基準期間が免税事業者であった場合の課税売上高は税込金額？
- (2) 2年以上課税売上がない者が事業を再開した場合、設備投資に係る消費税の還付を受けられない？
- (3) 設立事業年度中に増資があった場合の納税義務の判定は？
- (4) 課税売上高が5億円を超える法人を支配する持株会社が別会社を設立した場合には特定新規設立法人として納税義務を有する？
- (5) 課税売上高が5億円を超える法人を支配する株主の親族が新会社を設立した場合には特定新規設立法人として納税義務を有する？
- (6) 課税事業者である個人事業者から生前に事業承継を受けた場合、承継者は課税事業者となる？
- (7) 相続財産が未分割の場合の納税義務の判定は？
- (8) 相続人以外が事業を承継した場合の納税義務の判定は？
- (9) 特定期間の課税売上高が1,000万円を超える場合には必ず課税事業者となる？
- (10) 事業年度の中途から課税事業者を選択しても設備投資に係る消費税の還付は受けられない？
- (11) 相続があった場合に課税事業者選択届出書の効力は承継される？
- (12) 相次相続があった場合の納税義務の判定は第一次相続の被相続人の基準期間における課税売上高を考慮する？

### 第2 課税範囲

- (13) 株式交換により新株の交付を受けた場合には消費税法上はどのような取扱いをすればよい？
- (14) 共有地の分割を行った場合、課税の対象となる？
- (15) 現物給付として事業用資産を支給する場合は課税の対象となる？
- (16) 法人成りの直前に有していた事業用資産を法人に譲渡せずに賃貸した場合に課税の対象となる？
- (17) 保証債務を履行するために行う資産の譲渡は課税の対象となる？
- (18) 自己株式の取得及び処分は課税の対象となる？
- (19) 営業の譲渡をした場合の対価の額は全て課税の対象となる？
- (20) サラリーマンが副業として行う資産の譲渡は課税の対象となる？
- (21) 収益補償や移転費用の補償として収受する立退料は課税の対象となる？

### 第3 非課税範囲

- (22) 住宅の貸付けであることが契約で明示されていない場合は住宅以外の貸付けとして課税取引となる？

- (23) 土地の貸付期間は実際の貸付期間によって判定する？
- (24) 賃貸不動産収入を敷地部分と建物部分とに区分して収受した場合、敷地部分は土地の貸付けとして非課税となる？
- (25) 集合住宅の各戸に割り当てられた駐車場は、住宅の貸付けとして非課税となる？
- (26) 住宅の貸付けと譲渡の課非判定の違いは？
- (27) 借地権の消滅の対価と譲渡対価の取扱いの違いは？
- (28) 印刷業者が郵便ハガキへの印刷費と併せて収受するハガキ売却代金は課税の対象となる？

## 第2章 課税標準及び税率

- (29) 個人が法人に低額譲渡をして時価課税とみなされた場合の消費税の課税標準は？
- (30) 法人成りの直前に有していた事業用資産を法人に譲渡等しなかった場合には、課税の対象としない？
- (31) 役員等への債引販売が給与課税される場合には消費税法上も低額譲渡として扱われる？
- (32) 役員に無償で役務の提供を行った場合に消費税法上は時価相当額を課税標準額に計上する必要がある？

## 第3章 税額控除等

### 第1 仕入れに係る消費税額の控除

- 1 課税売上割合
  - (33) 課税売上高がゼロの場合の仕入税額控除の計算は全額控除方式による？
  - (34) 課税売上高がない課税期間で個別対応方式を採用した場合でも仕入税額控除を受けられない？
  - (35) 有価証券の譲渡でも課税売上割合に準ずる割合の適用ができる？
  - (36) 債権譲渡を行うと譲渡対価の額に応じて課税売上割合が下がる？
  - (37) 暗号資産の譲渡対価の額は課税売上割合の計算に影響がある？

### 2 その他

- (38) 無償で貸し付ける社宅の購入費用は居住用賃貸建物として仕入税額控除の制限を受ける？
- (39) 居住用賃貸建物に係る附属設備と、その後の資本的支出は仕入税額控除ができる？
- (40) 住宅の貸付けの用に供される可能性がある建物であれば仕入税額控除はできない？
- (41) 未成工事支出金や建設仮勘定の仕入税額控除のタイミングは？
- (42) 土地勘定で経理処理された場合でも仕入税額控除の対象となる？
- (43) 従業員に支給する在宅勤務手当は課税仕入れに該当する？

### 第2 仕入れに係る消費税額の調整

- (44) 居住用賃貸建物は仕入れ等の日以後、譲渡又は転用した場合に消費税額の調整が必要？

## 第4章 簡易課税

- (45) 簡易課税制度を選択した後に高額特定資産を取得した場合、翌課税期間から簡易課税制度を適用できる？
- (46) 原則課税制度の下で高額特定資産の仕入れを行った場合、翌期は簡易課税制度の適用が必ず制限される？
- (47) 簡易課税制度で売上の事業区分をしていない場合の計算方法は？
- (48) 簡易課税制度で建設業や製造業は必ず第3種事業となる？
- (49) 事業廃止届出書を提出した場合の簡易課税制度選択届出書の効力は継続する？

## 第5章 インボイス制度等

- (50) 免税事業者から課税事業者となる場合、免税事業者であった期間中に仕入れた棚卸資産に係る消費税は調整計算できない？
- (51) 適格請求書発行事業者でない者から行った課税仕入れについて、控除できない消費税等相当額は控除対象外消費税額等に該当する？
- (52) 免税事業者が適格請求書発行事業者となるには登録申請書のみを提出すればよい？
- (53) 課税期間の途中からは適格請求書発行事業者の登録はできない？
- (54) 受託販売をする場合、受託者は適格請求書の交付をすることができない？
- (55) 家賃について請求書がない場合は、仕入税額控除を適用できない？
- (56) 受け取った適格請求書が間違っていた場合、受取り側が一時的に加筆修正しても、仕入税額控除を適用できる？
- (57) 消費税の還付税額は必ず雑収入に計上しなければならない？
- (58) 適格請求書発行事業者に相続が発生した場合、相続人は適格請求書発行事業者となる？
- (59) 2割特例適用後の簡易課税制度選択届出書の提出期限は？
- (60) 適格請求書発行事業者の登録取消届出書はいつまでに提出が必要？
- (61) 令和6年に適格請求書発行事業者となった後、登録を取り消した場合、免税事業者に戻れる時期は？
- (62) 令和6年に適格請求書発行事業者となった後、調整対象固定資産を取得した場合、免税事業者に戻れる時期は？
- (63) 適格請求書発行事業者の登録により免税事業者でなくなった者は、必ず2割特例が適用できる？

●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。

勘違いしやすい論点を簡潔・明快に解説！

# 実務でみかける 消費税の誤りやすい処理

共著 西山卓 (税理士)  
藤本敦士 (税理士)  
谷本晃 (税理士)



- 消費税に関する実務で特に誤りやすい処理や誤解しやすい論点を豊富に取り上げています。
- ケースにおける正しい処理を示した上で、適切な結論に至る要点を簡潔明瞭に解説しています。
- 消費税実務に精通した経験豊富な税理士が執筆した、信頼できる確かな内容です。

A5判・総頁198頁  
定価3,080円(本体2,800円) 送料410円  
ISBN978-4-7882-9356-4

電子書籍も新日本法規WEBサイトで発売!!

〈電子版〉定価2,860円(本体2,600円)

\*閲覧は、ストリーミング形式になりますので、インターネットへの接続環境が必要です。



詳細はコチラ!



0120-089-339 (通話料無料)  
受付時間 9:00~16:30 (土・日・祝日を除く)

WEBサイト <https://www.sn-hoki.co.jp/>

### 第3 非課税範囲

〔22〕 住宅の貸付けであることが契約で明示されていない場合は住宅以外の貸付けとして課税取引となる？

当社は平成28年よりバスタイレ付の賃貸用不動産10室を有しており、大学生向けの住宅としてこれを賃貸して非課税売上としていた。令和3年以後に締結した賃貸借契約について住宅用であることを契約で明らかにしていなかった部屋が4室見つかった。消費税の申告に当たり、この4室に係る賃貸収入について課税売上として取り扱うものと認識している。

**結論** 住宅の貸付けに該当し、非課税売上として取り扱う

#### ポイント

▶令和2年税制改正により、賃貸借契約で住宅の貸付けに係る用途が明らかでない場合には、その貸付け等の状況から判断することとされた。

#### 解説

##### 1 住宅の貸付けの非課税

国内において行われる資産の譲渡等のうち、住宅（人の居住の用に供する家屋又は家屋のうち人の居住の用に供する部分をいいます。）の貸付け（一時的に使用させる場合その他一定の場合を除きます。）には、消費税を課しません（消税6・別表第2十三）。

### 第2 仕入れに係る消費税額の調整

〔44〕 居住用賃貸建物は仕入れ等の日以後、譲渡又は転用した場合に消費税額の調整が必要？

不動産業を営んでいた私の父は、購入の時点で居住用賃貸建物に該当しないことを明らかにできなかったA建物について、課税期間の末日においても居住用賃貸建物に該当しないことを明らかにできなかったため、A建物の購入に係る消費税額を仕入税額控除の対象としなかった。

父からA建物を相続した私は、父の購入から1年後に課税賃貸用に転用したが、その1年後（購入から2年後）には販売したため、第三年度の課税期間の末日にはA建物を有していなかった。A建物に係る課税仕入れ等の税額について、仕入税額控除は受けられないと認識している。

**結論** 居住用賃貸建物を譲渡した課税期間で、仕入れに係る消費税額の調整をすることとなる

#### ポイント

- ▶居住用賃貸建物に該当するか否かの判定は、課税仕入れを行った日のほか、課税期間の末日でも行える。
- ▶居住用賃貸建物を課税賃貸用に転用した場合には、消費税額の調整を行う必要がある。

#### 解説

##### 1 居住用賃貸建物の判定時期

居住用賃貸建物に該当するかどうかは、課税仕入れを行った日の状況により判定します。なお、同日において住宅の貸付けの用に供しないことが明らかでない建物については、課税期間の末日において住宅の貸付けの用に供しないことが明らかにされたときは、居住用賃貸建物に該当しないものとして差し支えないこととされています（消基通11-7-2）。

##### 2 居住用賃貸建物の取得等に係る消費税額の調整

###### （1）課税賃貸用に転用した場合

「居住用賃貸建物の取得等に係る仕入税額控除の制限」（消税30㉔）の適用を受けた居住用賃貸建物について、課税賃貸用に転用した場合として次のいずれにも該当する場合には、次の算式で計算した消費税額を第三年度の課税期間の仕入控除税額に加算します（消税35の2㉑）。

（課税賃貸用に供した場合）

- ① 第三年度の課税期間の末日にその居住用賃貸建物を有している
- ② その居住用賃貸建物の全部又は一部を調整期間に課税賃貸用に供している

$$\text{加算する消費税額} = \frac{\text{居住用賃貸建物の課税仕入れ等に係る消費税額}}{\text{Aのうち課税賃貸用に供したものに係る金額}} \times \text{調整期間に行った居住用賃貸建物の貸付けの対価の額の合計額（A）}$$

## 内容見本 (A5判縮小)

〔62〕 令和6年に適格請求書発行事業者となった後、調整対象固定資産を取得した場合、免税事業者に戻る時期は？

私は製造業を営む個人事業者である。消費税については令和5年まで免税事業者であったが、令和6年1月1日から適格請求書発行事業者となり消費税の納税義務者となった。なお、令和8年から再び免税事業者に戻りたいと考えているが、令和6年中に300万円のトラックを購入する予定である。私は課税事業者選択届出書の提出は行っておらず、課税売上高は毎年1,000万円以下であるが、このトラックの購入は調整対象固定資産の取得に該当するため、令和9年からでないか免税事業者に戻れないと考えている。

**結論** 令和8年以降の課税期間から免税事業者に戻ることができる

#### ポイント

- ▶令和5年10月1日から令和11年9月30日までの日の属する課税期間中に適格請求書発行事業者の登録をする場合は、経過措置として業者の課税事業を購

#### 解説

##### 1 免税事業者に係る適格請求書発行事業者の登録申請に関する経過措置

免税事業者が令和5年10月1日から令和11年9月30日までの日の属する課税期間中に適格請求書発行事業者の登録を受けようとする場合には、登録申請書のみを提出すればよく、課税事業者選択届出書の提出を要しないこととされています（消税平28法15改正附則44④、消基通21-1-1）。

この場合、適格請求書発行事業者の登録を受けていないとすれば免税事業者であった事業者は、登録開始日の属する課税期間が令和5年10月1日を含む場合、適格請求書発行事業者の登録の取消しを求める旨の届出書を提出し、当該登録の取消しを受けることで、免税事業者となることができ、登録開始日の属する課税期間が令和5年10月1日を含まない場合、登録開始日の属する課税期間の翌課税期間から登録開始日以後2年を経過する日の属する課税期間までの各課税期間については、免税事業者となることはできません（消税平28法15改正附則44⑤、消基通21-1-1）。

##### 2 課税事業者選択不適用届出書の提出の制限

課税事業者選択届出書を提出した事業者は、提出日の属する課税期間の翌課税期間の初日から同日以後2年を経過する日までの間に開始した各課税期間中に国内における調整対象固定資産の課税仕入れ等を行った場合には、事業を廃止した場合を除き、その調整対象固定資産

##### 2 人の居住の用に供されているか否かの判定

###### （1）令和2年度改正前消費税法

非課税となる住宅の貸付けは、「貸付けに係る契約において人の居住の用に供することが明らかにされているものに限る」こととされていたため、契約上の貸付けの用途が明らかにされていない場合には、消費税が課されていました。

###### （2）令和2年4月1日以後の資産の譲渡等及び課税仕入れ

非課税となる住宅の貸付けは、貸付けに係る契約において人の居住の用に供することが明らかにされているもののほか、その契約において貸付けに係る用途が明らかにされていない場合にその貸付け等の状況からみて人の居住の用に供されていることが明らかな場合を含むこととされました。

##### 3 人の居住の用に供されていることが明らかな場合の意義

上記2(2)の「その契約において貸付けに係る用途が明らかにされていない場合にその貸付け等の状況からみて人の居住の用に供されていることが明らかな場合」とは、賃借人や住宅の状況などからみて人の居住の用に供されていることが明らかな場合をいい、例えば次のような場合がこれに該当します（消基通6-13-11）。