

TMBニュース



税理士法人 トータルマネジメントブレイン URL: <http://www.tsubota-tmb.co.jp/> 平成 29 年 6 月 9 日発行

有限会社 トータルマネジメントブレイン Mail: tmb@tkcnf.or.jp

担当: 田島 美佳

【大阪本部】〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町 5-17 アケイ南森町 6F

TEL: 06-6361-8301 FAX: 06-6361-8302

【東京支店】〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町 1-2-14 日本ビルディング 3 号館 3F

TEL: 03-6231-1576 FAX: 03-6231-1577

高額特定資産を取得した場合

自販機スキーム、2 年休眠スキームといった消費税法の趣旨にそぐわないような租税回避スキームを利用した還付が問題となり、平成28年度税制改正により高額特定資産の特例が新設され、消費税還付が制限されることになりました。つまり、本則課税の課税事業者になって還付を受けた翌課税期間、翌々課税期間で支払う消費税が還付額より大きくなることを想定した租税回避防止策です。よって、賃貸アパート、マンションを取得するとしても注意が必要です。

【消費税の納税義務者】

基準期間の売上高が1,000万円を超えている場合(その他、特定期間の課税売上基準、特定期間の給与支払基準、資本金基準があります。)、には、消費税の課税事業者となり消費税を納めなくてはなりません。

つまり、基準期間の売上高が1,000万円以下である場合には、消費税の納税義務は免除されます。なお、基準期間とは、会社は2期前(前々事業年度)、個人は2年前(前々年)をいいます。

【本則課税と簡易課税】

消費税は、事業者が受け取った消費税(売上に係る消費税)から支払った消費税(仕入れに係る消費税)を差引いた金額を納付する税金です。その計算方法には2種類あり、受取った消費税と支払った消費税をそれぞれ計算して税額を算出する本則課税と、中小規模の事業者に対する事務手数の配慮から売上高に簡易的に割合(みなし仕入れ率)をかけて仕入れ額を計算して税額を計算する簡易課税とがあります。どちらで計算するかは事業者が有利な方法を選択することができ、一般的には、不動産賃貸業においては、本則課税で計算すると税額が高くなり、簡易課税(不動産賃貸業のみなし仕入れ率は、40%)で計算すると税額が小さくなる傾向にあります。簡易課税を選択した場合、受け取った消費税からのみ税額を計算するため、支払った消費税については計算しないので、消費税の還付は受けることができません。つまり、消費税還付を受けるためには、本則課税で消費税の計算をする必要があります。

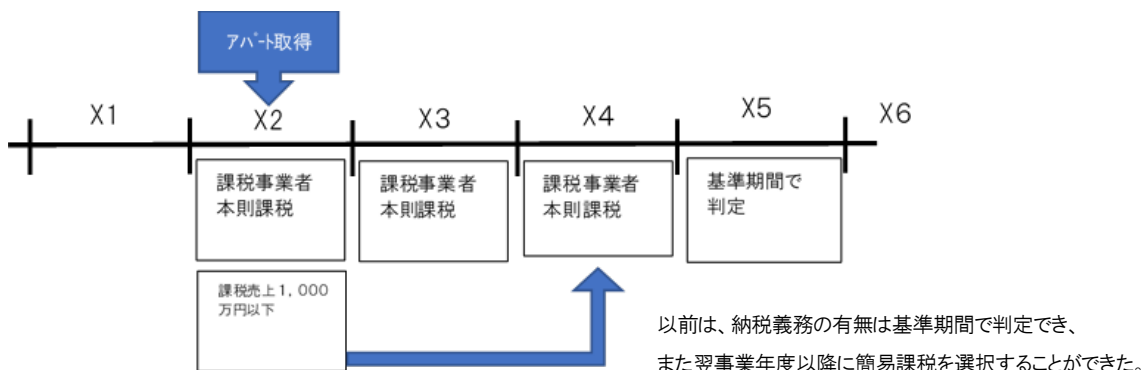
【平成28年改正 高額特定資産の特例】

課税事業者が本則課税の課税期間中に、下記資産を取得した場合には、その資産を取得した課税期間を含んで3年間は、強制的に課税事業者であり、かつ、簡易課税制度選択届出書の提出ができなくなりました。

① 高額特定資産の課税仕入れ等を行った場合

高額特定資産とは、一取引単位につき、支払対価の額が税抜1,000万円以上の棚卸資産又は調整対象固定資産(一取引単位につき、支払対価の額が税抜100万円以上の棚卸資産以外の資産)

② 自ら建設等をした自己建設高額特定資産(建設等に要した費用の額が税抜1,000万円以上)



【高額特定資産の連続取得】

この特例で気を付けたいのは、課税事業者で本則課税である課税期間であれば、いつでも適用されるということです。上記の例で、課税事業者・本則課税が強制適用されているX4の期間に新たに高額特定資産を取得した場合、X5及びX6の課税期間についても課税事業者及び本則課税が強制適用されてしまいます。

このように、賃貸用アパートやマンションを建設・購入した場合だけでなく、課税事業者で本則課税である課税期間に実施した大規模修繕についても資金的支出が税抜き1,000万円以上となる場合には、この特例が適用されてしまうため注意が必要となります。建物の建設・購入等される方は、事前にご相談下さい。