

## 居住用賃貸建物の取得等に係る消費税額控除をめぐるいたちごっこ



アパート建築代金1億円（税抜き）  
消費税1,000万円

アパート=住宅家賃は消費税が非課税であるため、非課税売上のために払った消費税として建築主が負担する、という法律になっている。

しかし、建築時の建築主の全体の課税売上高が95%以上等の場合には、負担しないで良いということになっている。



それなら…  
通称「自販機スキーム」  
→2016年改正で×

建築時点では自販機だけ設置して自販機収入だけを生じさせる。自販機収入は課税売上であるため、課税売上高が95%以上等となり消費税を負担しない→還付を受けることができた。

しかし、2016年改正で建築後3年間のトータルで課税売上と非課税売上を比較してやっぱり非課税売上が多ければ再度負担をしなければならなくなつた。



それなら…  
通称「金地銀スキーム」  
→2020年改正で×

アパート経営以外に、「金地銀の売買を行う業者」となり金地銀の売買を繰り返し、金の売却ニ課税売上を吊り上げ、上記規定3年間トータルの再計算に引っかからないようにして、消費税を負担しない→還付を受けたまま、とする手法。

今回の改正で、そもそも原則として課税売上高が95%以上等の場合でも負担をしなくてはならなくなつた。



次はあるか…？

## TAX ニュースレター

東 栄 税 理 士 法 人

03-5778-4722

<http://toeitax.co.jp/>

2020/3月号

## アパマン消費税還付スキームは終焉か…

### 課税売上を捻出する手法

今月は 2020 年税制改正大綱解説第 3 弾です。

アパートマンションなどの居住用賃貸建物の取得等に係る消費税の還付スキームが改正により蓋をされることになります。具体的には 2020 年 10 月以後の課税仕入れからは仕入税額控除を認めないこととされます(2020 年 3 月 31 日までに契約したものは改正の対象外)。

アパートマンションなどの消費税の還付については上図のとおり長年当局と納税者の間でいたちごっこが続いていました。消費税の仕組みは難しいので簡便的に説明しますが、消費税は間接税と言って納税者と負担者が異なる税金ですので、通常負担するのは消費者で事業者は建築代金等に掛かった消費税は負担しない（一旦負担して申告で還付を受ける）のですが、非課税売上（住宅の貸付や医療報酬など）を生むために掛けた消費税は自己が最終消費者として負担をする仕組みになっています。

### 問題は消費税そのもの

ただし、一定の要件を満たすとその負担をしなくて済む（還付を受けることができる）ことがあり、最近の流行りは金地銀スキームと呼ばれる手法でした。これが流行したため今回の改正で完全に還付不可ということになります。

でもよく考えてみると、そもそも金地銀スキームというのは金の売買を繰り返して課税売上を捻出する（偽造する）手法ですから、このような改正をするのではなくこの課税売上を否認すれば済む話です。このスキームが認められるのであれば何もアパートマンションに限った話ではなく、同じように非課税売上を生む医業などの業種についても同様のスキームが取れます。今回アパマンに限って改正をしたというのは完全に本末転倒の愚策だと思いますが、これもそもそも消費税そのものが輸出業者など大企業に有利な怪しい税金であることが根源にあると思います。改正するなら消費税そのものでしょう。

## 今月のコメント

コロナの影響でなんと確定申告期限が 1 か月延びましたが、無事今年の申告は終わりました。全国一律の延長は初めてのことととても驚きましたが、延長が発表されたのが 2 月後半で申告業務も佳境に差し掛かっておりましたのであまり意味はなかったですね。それにしてもコロナの影響は大きく子供は休校になり学童に通っていますが、運動不足や授業の遅れが心配です。結果的に学童に行かせている身としては休校の意味をあまり感じません…とりあえず早く落ち着いてくれることを祈っています。

## 税理士 岡本勲

〒150-0002 東京都渋谷区渋谷 2-10-15 エキスパートオフィス渋谷 9 階

Email : [okamoto@toeitax.co.jp](mailto:okamoto@toeitax.co.jp)



## 東栄税理士法人

Copyright © 2016 東栄税理士法人. All Rights Reserved.