

税務における第一人者
“税務マエストロ”による税実務講座

税 務 マエストロ

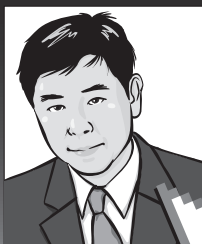
TAX MAESTRO

今週のマエストロ&テーマ

民泊用の建物は 居住用賃貸建物 に該当するか？

#311

熊王征秀
(税理士)



略歴

学校法人大原学園に税理士科物品税法の講師として入社し、在職中に酒税法、消費税法の講座を創設。その後、会計事務所勤務を経て税理士登録、独立開業。『消費税法講義録』等、著書多数。

現在

東京税理士会会員相談室委員
東京地方税理士会税法研究所研究員
日本税務会計学会委員
大原大学院大学教授

※取り上げて欲しいテーマを編集部にお寄せください。
ta@lotus21.co.jp

マエストロの解説

消費税法30条10項では、居住用賃貸建物について「……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……」と定義しているのであるが、そもそも居住用賃貸建物とは、未来永劫住宅家賃が発生しない建物を意味するのだろうか……。それとも、賃貸する時点において、店舗や事務所など、住宅家賃が発生しない状態の建物を意味するのであろうか……？

筆者は十数年にわたり、東京税理士会と東京地方税理士会の税務相談員を担当しているが、実務の現場では、分譲マンションを取得し、事務所として使用したり賃貸した場合の取扱いが所轄税務署により異なっているようだ。

構造がマンション（居住用）だから居住用賃貸建物に該当し、仕入税額控除はできないと回答した税務署がある。その一方で、決算までに事務所として賃貸することを契約書により明らかにしているならば、たとえ構造が居住用でも居住用賃貸建物には該当しないと回答した税務署があったようだ。

居住用賃貸建物に該当するとした場合、賃貸物件であれば第3年度の課税期間において加算調整（取戻し控除）が可能となるのでトータルの仕入控除税額は変わらない。しかし、取得時に控除できるのか第3年度の課税期間における税額調整になるのかが所轄税務署により異なるなどということは、本来あってはならない異常事態なのである。

この、最も重要であるはずの居住用賃貸建物の定義であるが、困ったことに、法令からは、はっきりと読み取ることができない。本稿では、法令や通達、市販されている書籍などを参考に、まずはこの居住用賃貸建物の定義について考えてみたい。その上で、近年増加している民泊事業と居住用賃貸建物の関係について検討する。

最新号を含む見本誌を無料で進呈しております。下記よりご請求下さい