

未公開 裁決事例紹介

改修工事の資本的支出は 高額特定資産に該当

審判所、居住用部分の仕入税額控除は不可



○建物の改修工事に係る資本的支出が高額特定資産に該当するか否か（消費税法30条10項が適用されるか否か）が争われた裁決（令和7年3月19日・高裁（諸）令6第10号）。審判所は、本件工事は一の取引に係るものとみるべきで複数の工事の集合体と見る余地はないと指摘し、一の取引の単位として1,000万円以上であるから高額特定資産に該当すると判断した。また、資本的支出は居住用賃貸建物にも該当することを前提に、居住用賃貸部分以外の部分として合理的に区分されている部分以外の部分は消費税法30条10項の適用により仕入税額控除は認められないと結論付けている（本誌1107号12頁参照）。

主 文

審査請求をいずれも棄却する。

基礎事実等

(1) 事案の概要

本件は、宅地建物取引業を営む審査請求人（以下「請求人」という。）が、建物の資本的支出に係る消費税等を仕入税額控除の対象として確定申告をしたところ、原処分庁が、当該資本的支出に係る消費税等については消費税法第30条第10項の規定により、仕入税額控除の対象に

ならないとして、消費税等の更正処分等をしたのに対し、請求人が、高額特定資産に該当する部分はないとして、原処分の全部の取消しを求めた事案である。

(2) 関係法令等

関係法令等は、別紙のとおりである。

なお、別紙で定義した略語については、以下、本文及び別表においても使用する。

(3) 基礎事実及び審査請求に至る経緯

当審判所の調査及び審理の結果によれば、以下の事実が認められる。

イ 請求人は、××××××に設立された、主に宅地建物取引業を営む法人である。

ロ ××××××に所在する建物（以下「本件建物」という。）は1棟の建物であり、平成29年7月27日付で、種類を寄宿舎、構造を鉄筋コンクリート造陸屋根4階建、所有者を請求人とする表題登記及び平成29年8月14日付で、請求人を権利者とする所有権保存登記がなされている。

ハ 本件建物は、建物内壁により、正面から見て左右に区切られた構造となっており、請求人は、本件建物の構造又は用途によって呼称を変えているところ、本件建物の正面から見て左側の1階部分は用途が事業用であることから×××と、同2階から4階までの部分は用途が居住用であることから××××と、そして本件建物の正面から見て右側の2階から