

不動産業特有税務リスク

伊藤俊一税理士事務所
東京都文京区本駒込4-36-7

伊藤俊一プロフィール

・ 1978年（昭和53年）愛知県生まれ

・ 愛知県立旭丘高等学校卒業後、慶応義塾大学入学

一橋大学大学院国際企業戦略研究科経営法務専攻修士課程修了。同博士課程在学中。

・ 都内コンサルティング会社にて事業再生、事業承継、資本政策、相続税等のあらゆる税分野を経験。

※特に事業承継・少数株主からの株式集約（中小企業の資本政策）・相続税・地主様の土地有効活用コンサルティングは勤務時代から通算して数百件の立案実行、1,000件超の御相談業務（同業者含む）を経験しており、豊富な経験と実績を有する。

※基本的な課税関係のご質問は「税務SOS」で検索してください。

※アマゾン著者ページhttps://www.amazon.co.jp/%E4%BC%8A%E8%97%A4-%E4%BF%8A%E4%B8%80/e/B07YLV1HQN/ref=dp_byline_cont_pop_book_1

はじめに（おことわり）

- ・ 概要に徹しております。

⇒「要は何か」だけをお伝えします。

⇒細かい例外も多数ありますが無視しております。

⇒表現も思い切って丸めて・砕いております。

⇒数字も思い切って丸めております。

⇒一部、条文は摘示しておりません。

⇒学術上の議論には逐一触れません。

- ・ 図解設例について

⇒あり得る課税関係を全て網羅しているわけではございません。

- ・ 席上での口頭のご説明と併せてご理解くださいませ。




⇒レジュメ単体のみではミラーリングになり得ます。

- ・ 出典の明示があるものについて、原権利者様への

直接のお問い合わせはお控えください。

【個別コンサルティングシステムの概要】

～いずれも全国各地からご依頼可能です～

サービス名	特徴・こういう方に適しています！	お問い合わせ
コンサル質問会	<p>メールリスト会員様からのご質問を私伊藤が自らご回答させていただきますサービスです。他の会員様が疑問に思われていること、他の会計事務所様が今、金融機関等からどのような提案を受けているか知ることができます。</p> <p>一方、注意点として、ご回答はメールリストの特性上、個別具体的な会社の数値等を持ちだすことができませんのでオーダーメイドのご提案は比較的困難です。</p>	<p>「コンサル質問会」で検索</p> 
弊事務所が顧問税理士になる	<p>月額5万円(消費税別途)で個別具体的な御質問にご回答します。オーダーメイドのご提案も可能です。コンサルティング資料の作成補助、レビュー等もさせていただきます。</p> <p>もちろん、お電話・メールでのご質問は無制限です。</p>	<p>「税理士 伊藤俊一」で検索</p> 
単発ご相談	<p>1時間5万円(消費税別途)となります。</p> <p>上記「顧問税理士になるサービス」の単発バージョンです。</p> <p>継続的にコンサルティング案件がない場合には、こちらがお勧めです。</p>	<p>「税理士 伊藤俊一」で検索</p> 

A



～税理士・会計事務所のための～

「コンサル質問会」

Q

税理士・会計事務所が **メーリングリスト**

もっとも悩み、もっとも頭が痛い、
顧問先へのコンサル・提案について、
突っ込んだ内容の相談・質問が可能に！

30日間
全額
返金保証

事業承継・組織再編・相続対策など、

いわゆるコンサルティング領域において

絶対的な知識・知恵と経験をもつ、

伊藤俊一税理士が顧問先の悩みを解決します！



詳しくはこちらから！

<https://kcu.jp/opcd>

今すぐ申し込む

基本的な質問から複雑なケースまで税理士が回答!

士業のための税務SOS

初月
無料

士業が判断に迷う税金計算や判断の疑問を
租税法研究者である税理士が回答します

初月無料!
無料期間でも
質問できる

何度でも
質問できる
(他の会員に名前非公開)

実務講座
25種類見放題
(プレミアムプラン)



【初月無料で質問・動画視聴できます】 <https://myhoumu.jp/zeimusoudan/>

「社長貸付金・社長借入金を解消する手法と留意点」(200分動画解説)

「コンテナ節税スキームの問題点と留意すべき事項」(60分動画解説)

「コロナ関連税制の解説」(60分動画解説)



税務SOSご質問の流れ

- 会員の先生が専用フォームから質問内容を記入し、送信
- 伊藤俊一より回答を返信
- 掲示板にも後日掲載（質問者の名前は非公開）
- メール配信にて、質問・回答の内容をご案内（質問者の名前は非公開）

※会員への公開を希望しない場合は、質問内容も公開しません。



	内容	無料会員 (初月無料)	スタンダード会員 (月8千円+税)	プレミアム会員 (月1万2千円+税)
1	税理士法上の 税務に関する質問・相談	専用フォームから質問	○	○
2	過去の質疑応答の閲覧	他の会員の質疑応答の内容を見ることができる (質問者の名前は非公開)	○	○
3	書籍の割引購入	6種類	○	○
4	実務講座 3種類	社長貸付金・社長借入金を解消する手法と留意点 コンテナ節税スキームの問題点と留意すべき事項 コロナ関連税制の解説	○	○
5	実務講座 6種類	法人版事業承継税制の留意点と盲点、税理士が知っておくべき新事業承継税制の基礎と応用、特例承継計画の記載方法・留意点と実践的スキーム ほか	×	○
6	実務講座 17種類	税務上の有利不利判定(社長個人と法人編)、節税商品のトレンドと利用時の留意点、知っておくべき必要最低限のM&A知識、見落としがちな「みなし贈与」のすべて、借地権に関する実務論点、不動産管理会社と不動産所有型法人の論点整理、事業廃止の最適タイミングと盲点・留意点、消費税ミス事例、DCF法による株価評価報告書作成法 ほか多数	×	○
7	書式400種類	弁護士監修の一般企業用書式	×	○

伊藤 俊一 先生の新刊のお知らせ

プロの税理士・会計士 必読書 !!

Q & A

課税実務における 有利・不利判定

【主要目次】

- I 不動産関連税制
- II 複数税目関係
- III 資本戦略・組織再編成・M&Aに係る税制
- IV 個人資産税・法人資産税（相続税・贈与税・所得税）に係る税制
- V 消費税・印紙税に係る税制



伊藤 俊一 税理士
A5判・504頁・並製
定価：4,620円（税込）

伊藤 俊一 先生の新刊のお知らせ

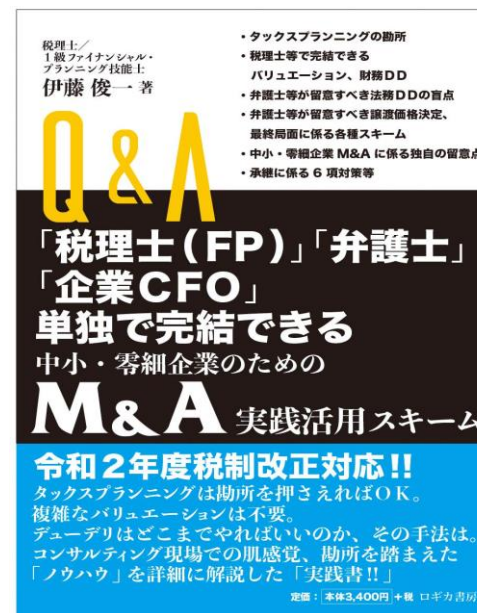
プロの税理士・会計士 必読書 !!

Q & A

「税理士(FP)」「弁護士」「企業CFO」単独で
完結できる

中小企業・零細企業のための
M&A実践活用スキーム

定価：3,400円+税



伊藤 俊一 先生の新刊のお知らせ

プロの税理士・会計士 必読書 !!

Q & A

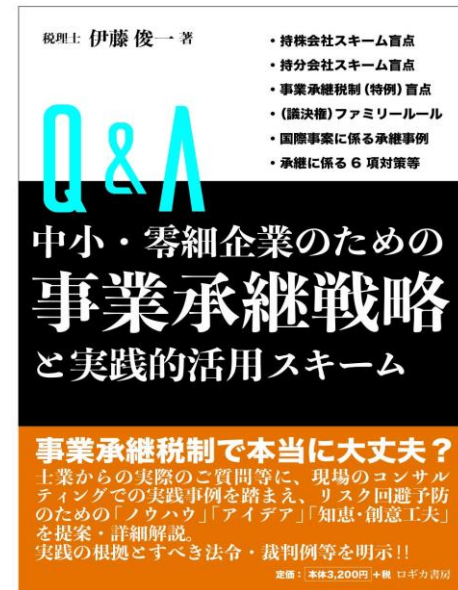
中小・零細企業のための事業承継戦略と実践的活用スキーム

- ・持株会社スキーム盲点・持分会社スキーム盲点
- ・事業承継税制(特例)盲点・(議決権)ファミリールール
- ・国際事案に係る承継事例・承継に係る6項対策等

【主要目次】

- I 事業承継税制 (特例)
- II 事業承継スキーム
- III その他事業承継に係る総則6項対策等

定価：3,200円+税



伊藤 俊一 先生の新刊のお知らせ

プロの税理士・会計士 必読書 !!

Q & A

『中小企業のための資本戦略と実践的活用スキーム』

★債務超過に係る税務上の諸論点★M&A(不動産M&A)

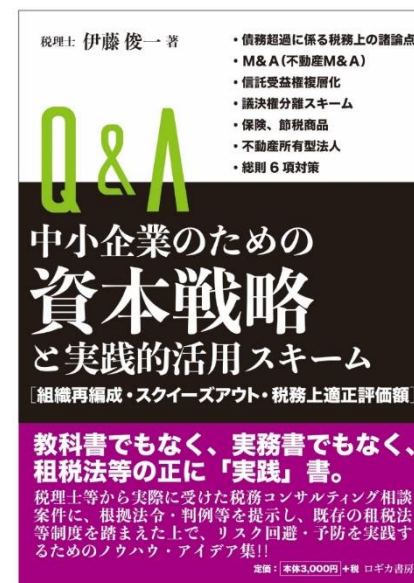
★信託受益権複層化★議決権分離スキーム★保険、節税商品

★不動産所有型法人★総則6項対策

【主要目次】

- I 中小・零細企業の資本戦略
- II 税務上適正評価額
- III 不動産所有型法人等/その他総則6項対策等

A5判・336頁・並製 定価：3,000円+税



本日の講師 伊藤 俊一 先生の書籍のご案内

Q & A

『非上場株式の評価と戦略的活用スキーム』

★税務上適正時価 ★課税関係★ 事業承継税制(特例)
★資本政策 ★持株会社スキーム ★持分会社スキーム

【主要目次】

- I 基本編
 - I-1 株式評価編
 - I-2 事業承継スキーム編
- II 高難度論点編
 - II-1 株式評価編
 - II-2 事業承継スキーム編

税抜2,800円で販売中



伊藤先生の書籍のご案内

すべての税理士の必携書！！

『みなし贈与のすべて』

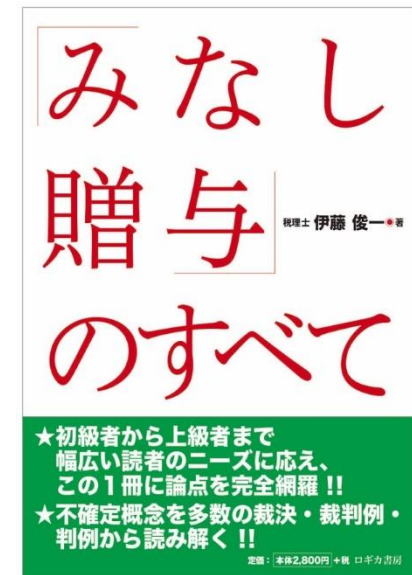
★初級者から上級者まで幅広い読者のニーズに応え、
この1冊に論点を完全網羅！！

★不確定概念を多数の裁決・裁判例・判決から読み解く！！

【主要目次】

- 第1章 みなし贈与の基本的な考え方
- 第2章 みなし贈与が適用されるケース
- 第3章 株主間贈与
- 第4章 その他みなし贈与が生じる可能性がある諸論点
- 第5章 みなし贈与に係る裁決・裁判例・判決

税抜2,800円で販売中



仕入税額控除事件 ～時系列で～

マンションを販売する株式会社ムゲンエステートが東京地裁に提訴

販売用のマンションでも、販売するまでの間、賃貸収入が発生するなら、購入時消費税は課のみ仕入でなく、共通仕入と処理すべきとの指摘

↓

消法30②一イの「課税資産の譲渡等によりのみ要する課税仕入れ」の解釈を争うべき

↓

(なぜか?) 財産権の保障について定める憲法29条違反だと主張しているのだとか(憲法違反で争って、納税者が勝ったことは皆無)。

「国側勝訴の判決が出た場合、国側はその判決を根拠として更に課税を拡大することも予想される。」

↓

今ここ!

仕入税額控除事件第三章 税額控除等 (仕入に係る消費税額の控除)

2 前項の場合において、同項に規定する課税期間における課税売上高が五億円を超えるとき、又は当該課税期間における課税売上割合が百分の九十五に満たないときは、同項の規定により控除する課税仕入に係る消費税額及び同項に規定する保税地域からの引取りに係る課税貨物につき課された又は課されるべき消費税額（以下この章において「課税仕入れ等の税額」という。）の合計額は、同項の規定にかかわらず、次の各号に掲げる場合の区分に応じ当該各号に定める方法により計算した金額とする。

一 当該課税期間中に国内において行つた課税仕入れ及び当該課税期間における前項に規定する保税地域からの引取りに係る課税貨物につき、課税資産の譲渡等にのみ要するもの、課税資産の譲渡等以外の資産の譲渡等（以下この号において「その他の資産の譲渡等」という。）にのみ要するもの及び課税資産の譲渡等とその他の資産の譲渡等に共通して要するものにその区分が明らかにされている場合 イに掲げる金額にロに掲げる金額を加算する方法

イ 課税資産の譲渡等にのみ要する課税仕入れ及び課税貨物に係る課税仕入れ等の
税額の合計額

仕入税額控除事件

憲法29条

第二十九条

財産権は、これを侵してはならない。

財産権の内容は、公共の福祉に適合するやうに、法律でこれを定める。

私有財産は、正当な補償の下に、これを公共のために用ひることができる。

仕入税額控除事件～時系列で～

仕入税額控除否認、一室毎の販売も対象

マンション販売業者が取得したマンションに係る消費税の仕入税額控除の大部分を否認する更正処分が既に数十件発生。

マンションを1棟ごと販売した法人に限定されていたものの、区分所有の賃貸用マンションを1室ずつ販売した法人や個人事業主も更正処分の対象となる

→今ここ！

マンション販売業者は、これまでマンションの購入時に支払った消費税を「課税売上」にのみ要する課税仕入れ等に係るもの」としてその全額を仕入税額控除の対象にしていた

平成24年1月19日判決を契機に、販売業者が取得したマンションから課税売上となる建物の譲渡収入だけでなく、非課税売上となる賃貸料収入も発生することを問題視。

「課税売上と非課税売上に共通して要する課税仕入れ等に係るもの」として仕入税額控除を計算更正→今ここ！

仕入税額控除事件

仕入税額控除否認、一室毎の販売も対象

→ (素朴な疑問、論点)

消費税法の原則的思考方

→ 「課のみ、非のみ、共通」の区分は、仕入時の目的により判断すべしが原則ではなかったか。

→ 現状の更正処分に問題ない？

仕入税額控除事件

当局が否認の根拠としているのが、課税仕入れ等の用途区分（消法30条②）の判定について「課税仕入れ等を行った日の状況により、当該課税仕入れ等の目的及び当該課税仕入れ等に対応する資産の譲渡等の内容を勘案して行う」との判断を示した平成24年1月19日裁決

→本裁決は税務調査でしばしば登場→今ここ！

→一方、本裁決の後には、課税仕入れ等の用途区分の判定について異なる解釈がさいたま地裁の判決

→本判決の争点は、上記裁決とほぼ同じ

→結論：納税者敗訴

→課税仕入れは「課税資産の譲渡等にのみ要するもの」ではなく「課税資産の譲渡等とその他の資産の譲渡等に共通して要するもの」に該当

仕入税額控除事件

【平24.1.19 大裁（諸）平23-32】

＜住宅の貸付け等の用に供している建物を販売用として取得したとしても、課税仕入れの用途区分は、課税資産の譲渡等とその他の資産の譲渡等に共通して要するものに該当するとした事例＞

請求人は、販売する目的で本件各建物を取得したのであるから、その取得に伴い住宅貸付けによる収入が発生する場合であっても、その取得は、消費税法第30条《仕入れに係る消費税額の控除》第2項第1号に規定する個別対応方式による課税仕入れ等に係る消費税の控除額の計算において、「課税資産の譲渡等」にのみ要する課税仕入れ」に該当する旨主張する。

仕入税額控除事件

【平24.1.19 大裁（諸）平23-32】

しかしながら、課税仕入れ等の用途区分の判定は、課税仕入れ等を行った日の状況により、当該課税仕入れ等の目的及び当該課税仕入れ等に対応する資産の譲渡等の内容を勘案して行うのであるから、本件各建物の取得は、たとえその取得目的が販売用であったとしても、その取得の時点において本件各建物は住宅の貸付け等の用に供されていたのであるから、「課税資産の譲渡等と課税資産の譲渡等以外の資産の譲渡等に共通して要する課税仕入れ」に該当する。

仕入税額控除事件

さいたま地裁判決は上記判決を追認？

→消費税法30条2項一号イに規定される「課税資産の譲渡等によりのみ要する課税仕入れ」の解釈

→下記、さいたま地裁判決

イ 「課税資産の譲渡等によりのみ要するもの」とは、課税資産の譲渡等を行うためにのみ必要な課税仕入れ等をいう。すなわち、直接、間接を問わず、また、実際に使用する時期を問わず、その対価の額が最終的に課税資産の譲渡等のコストに入るような課税仕入れ等だけをいうと解される。

仕入税額控除事件

さいたま地裁判決

→前提として消費税の課税仕入れ等の用途区分は、「課税仕入れを行った日の状況等に基づき、当該課税仕入れをした事業者が有する目的、意図等諸般の事情を勘案し、事業者において行う将来の多様な取引のうちどのような取引に要するものであるかを客観的に判断すべきもの」

→「課税資産の譲渡等にのみ要するもの」を「その対価の額が最終的に課税資産の譲渡等のコストに入るような課税仕入れ等だけをいう」としている点で裁決と異なる

※しかし、さいたま地裁は、課税仕入れの日と同日に賃貸管理契約を結んでいるため、共通仕入れとなり納税者敗訴

→賃貸管理契約はだめ！

仕入税額控除事件

大阪裁決：平成24年1月19日

さいたま地裁判決：平成25年6月26日確定判決

※積水ハウス株式会社

平成30年3月1日、「過年度法人税等の計上に関するお知らせ」と題するリリースを公表

→平成27年1月期から平成29年1月期までの3事業年度について、大阪局から「賃貸マンションの経費等の仕入りに係る消費税額について、控除対象仕入税額が過大であるとされ」たこと等を受け、修正申告

不動産業特有の裁決等

住宅として賃貸中の建物を譲渡目的で取得した場合には、仕入税額控除における個別対応方式では「課税資産の譲渡等とその他の資産の譲渡等に共通して要するもの」に区分されると判断した事例 平成 17 年 11 月 10 日裁決

請求人は、本件各信託不動産（土地及び建物）に係る賃貸収入（住宅の貸付けに伴う賃貸収入）は、当該各不動産の取得に伴い付随的に生じたものにすぎず、当該各不動産の取得が当該各不動産の譲渡を目的とするものであることを妨げるものではないから、当該取得に係る課税仕入れは、消費税法第 30 条第 2 項第 1 号（個別対応方式）の適用に当たり、「課税資産の譲渡等にのみ要するもの」に区分されるべき旨主張する。

不動産業特有の裁決等

しかしながら、請求人は、本件各信託不動産を、譲渡する目的だけでなく、その賃貸収入を得る目的を併せ持って取得したものであり、また、本件課税期間において、本件各信託不動産を取得した日から課税資産の譲渡等に該当しない当該各不動産に係る賃貸収入（住宅の貸付け）が生じている以上、本件各信託不動産に係る課税仕入れにつき、個別対応方式において、「課税資産の譲渡等にのみ要するもの」に区分することはできず、「課税資産の譲渡等とその他の資産の譲渡等に共通して要するもの」に区分するのが相当であるから、請求人の主張には理由がない。

不動産業特有の裁決等

住宅の貸付け等の用に供している建物を販売用として取得したとしても、課税仕入れの用途区分は、課税資産の譲渡等とその他の資産の譲渡等に共通して要するものに該当するとした事例

平成 24 年 1 月 19 日裁決

個別対応方式により仕入れに係る消費税額を計算する場合において、課税仕入れを「課税資産の譲渡等にのみ要するもの」、「その他の資産の譲渡等にのみ要するもの」及び「課税資産の譲渡等とその他の資産の譲渡等に共通して要するもの」に区分する場合の当該区分（いわゆる用途区分）は、課税仕入れを行った日の状況により行うと解されている（消費税法基本通達 11-2-20）ところ、この事例は、住宅の貸付け等の用に供している建物を販売用として取得した場合の用途区分について判断を示したものである。

不動産業特有の裁決等

請求人は、販売する目的で本件各建物を取得したのであるから、その取得に伴い住宅貸付けによる収入が発生する場合であっても、その取得は、消費税法第 30 条《仕入れに係る消費税額の控除》第 2 項第 1 号に規定する個別対応方式による課税仕入れ等に係る消費税の控除額の計算において、「課税資産の譲渡等」にのみ要する課税仕入れ」に該当する旨主張する。

しかしながら、課税仕入れ等の用途区分の判定は、課税仕入れ等を行った日の状況により、当該課税仕入れ等の目的及び当該課税仕入れ等に対応する資産の譲渡等の内容を勘案して行うのであるから、本件各建物の取得は、たとえその取得目的が販売用であったとしても、その取得の時点において本件各建物は住宅の貸付け等の用に供されていたのであるから、「課税資産の譲渡等と課税資産の譲渡等以外の資産の譲渡等に共通して要する課税仕入れ」に該当する。

不動産業特有の裁決等

《参照条文等》

消費税法第 30 条第 2 項第 1 号

消費税法基本通達 11-2-12、11-2-20

不動産業特有の裁決等

《参照条文等》

消費税法第 30 条第 2 項第 1 号

2 前項の場合において、同項に規定する課税期間における課税売上高が五億円を超えるとき、又は当該課税期間における課税売上割合が百分の九十五に満たないときは、同項の規定により控除する課税仕入れに係る消費税額、特定課税仕入れに係る消費税額及び同項に規定する保税地域からの引取りに係る課税貨物につき課された又は課されるべき消費税額（以下この章において「課税仕入れ等の税額」という。）の合計額は、同項の規定にかかわらず、次の各号に掲げる場合の区分に応じ当該各号に定める方法により計算した金額とする。

不動産業特有の裁決等

《参照条文等》

消費税法第 30 条第 2 項第 1 号

一 当該課税期間中に国内において行つた課税仕入れ及び特定課税仕入れ並びに当該課税期間における前項に規定する保税地域からの引取りに係る課税貨物につき、課税資産の譲渡等にのみ要するもの、課税資産の譲渡等以外の資産の譲渡等（以下この号において「その他の資産の譲渡等」という。）にのみ要するもの及び課税資産の譲渡等とその他の資産の譲渡等に共通して要するものにその区分が明らかにされている場合

イに掲げる金額にロに掲げる金額を加算する方法

イ 課税資産の譲渡等にのみ要する課税仕入れ、特定課税仕入れ及び課税貨物に係る課税仕入れ等の税額の合計額

消費税法基本通達 11-2-12、11-2-20

不動産業特有の裁決等

《参照条文等》

消費税法第 30 条第 2 項第 1 号

□ 課税資産の譲渡等とその他の資産の譲渡等に共通して要する課税仕入れ、特定課税仕入れ及び課税貨物に係る課税仕入れ等の税額の合計額に課税売上割合を乗じて計算した金額

⇒マンションで争う時はまずこの条文からスタート！

不動産業特有の裁決等

《参照条文等》

⇒マンションで争う時はまず先ほどの条文からスタート！

⇒⇒次に下記の施行令と通達を予備的主張して戦う！

施行令

(資産の譲渡等の範囲)

第二条

1～2 (省略)

3 資産の譲渡等には、その性質上事業に付随して対価を得て行われる資産の譲渡及び貸付け並びに役務の提供を含むものとする。

不動産業特有の裁決等

《参照条文等》

⇒マンションで争う時はまず先ほどの条文からスタート！

⇒⇒次に下記の施行令と通達を予備的主張して戦う！

施行令

(住宅の貸付けから除外される場合)

第十六条の二 法別表第一第十三号に規定する政令で定める場合は、同号に規定する住宅の貸付けに係る期間が一月に満たない場合及び当該貸付けが旅館業法（昭和二十三年法律第百三十八号）第二条第一項（定義）に規定する旅館業に係る施設の貸付けに該当する場合とする。

不動産業特有の裁決等

《参照条文等》

⇒マンションで争う時はまず先ほどの条文からスタート！

⇒⇒次に下記の施行令と通達を予備的主張して戦う！

通達

(課税資産の譲渡等にのみ要するものの意義)

11-2-12 法 30 条第 2 項第 1 号《個別対応方式による仕入税額控除》に規定する課税資産の譲渡等にのみ要するもの（以下「課税資産の譲渡等にのみ要するもの」という。）とは、課税資産の譲渡等を行うためにのみ必要な課税仕入れ等をいい、例えば、次に掲げるものの課税仕入れ等がこれに該当する。なお、当該課税仕入れ等を行った課税期間において当該課税仕入れ等に対応する課税資産の譲渡等があったかどうかは問わないことに留意する。

不動産業特有の裁決等

《参照条文等》

⇒マンションで争う時はまず先ほどの条文からスタート！

⇒⇒次に下記の施行令と通達を予備的主張して戦う！

通達

(課税資産の譲渡等にのみ要するものの意義)

- (1) そのまま他に譲渡される課税資産
- (2) 課税資産の製造用にのみ消費し、又は使用される原材料、容器、包紙、機械及び装置、工具、器具、備品等
- (3) 課税資産に係る倉庫料、運送費、広告宣伝費、支払手数料又は支払加工賃等

不動産業特有の裁決等

《参照条文等》

⇒マンションで争う時はまず先ほどの条文からスタート！

⇒⇒次に下記の施行令と通達を予備的主張して戦う！

通達

（課税資産の譲渡等以外の資産の譲渡等にのみ要するものの意義） 11-2-15

法第 30 条第 2 項第 1 号《個別対応方式による仕入税額控除》

に規定する課税資産の譲渡等以外の資産の譲渡等にのみ要するもの（以下「その他の資産の譲渡等にのみ要するもの」という。）とは、法第 6 条第 1 項《非課税》の規定により非課税となる資産の譲渡等（以下「非課税資産の譲渡等」という。）を行うためにのみ必要な課税仕入れ等をいい、例えば、販売用の土地の造成に係る課税仕入れ、賃貸用住宅の建築に係る課税仕入れがこれに該当する。

不動産業特有の裁決等

《参照条文等》

⇒マンションで争う時はまず先ほどの条文からスタート！

⇒⇒次に下記の施行令と通達を予備的主張して戦う！

通達

(課税仕入れ等の用途区分の判定時期)

11-2-20 個別対応方式により仕入れに係る消費税額を計算する場合において、課税仕入れ及び保税地域から引き取った課税貨物を課税資産の譲渡等にのみ要するもの、その他の資産の譲渡等にのみ要するもの及び課税資産の譲渡等とその他の資産の譲渡等に共通して要するものに区分する場合の当該区分は、課税仕入れを行った日又は課税貨物を引き取った日の状況により行うこととなるのであるが、課税仕入れを行った日又は課税貨物を引き取った日において、当該区分が明らかにされていない 3
場合で、その日の属する課税期間の末日までに、 8

不動産業特有の裁決等

《参照条文等》

⇒マンションで争う時はまず先ほどの条文からスタート！

⇒⇒次に下記の施行令と通達を予備的主張して戦う！

通達

(課税仕入れ等の用途区分の判定時期)

当該区分が明らかにされたときは、その明らかにされた区分によって法第 30 条第 2 項第 1 号《個別対応方式による仕入税額控除》の規定を適用することとして差し支えない。

不動産業特有の裁決等

《参照条文等》

質疑応答事例（国税庁ホームページ）

販売目的で取得した土地を資材置場として利用している場合の造成費

【照会要旨】

当社は土木工事、建設工事及び宅地開発事業を行っている建設業者ですが、宅地開発のため用地を取得し、一部造成工事を行いました。しかし、宅地の販売開始が翌々事業年度となることから、一時的に当社の資材置場として使用しています。

この場合、当期に行った造成工事の費用は、個別対応方式により仕入控除税額を計算するに当たって、課税資産の譲渡等にのみ要するもの、その他の資産の譲渡等にのみ要するもの、課税資産の譲渡等とその他の資産の譲渡等に共通して要するもののいずれに該当することになるのでしょうか。

不動産業特有の裁決等

《参照条文等》

質疑応答事例（国税庁ホームページ）

【回答要旨】

個別対応方式により仕入控除税額を計算する場合には、課税仕入れ等について、①課税資産の譲渡等にのみ要するもの、②その他の資産の譲渡等にのみ要するもの、③課税資産の譲渡等とその他の資産の譲渡等に共通して要するものに区分することとされていますが、この場合の「その他の資産の譲渡等にのみ要するもの」とは、非課税資産の譲渡等を行うためにのみ必要な課税仕入れ等をいうこととされており、販売用の土地の造成費用はこれに該当するものとされています（基通 11-2-15）。

また、この課税仕入れ等がその他の資産の譲渡等にのみ要するものに該当するかの区分は、課税仕入れを行った日の状況により行うこととされています（基通 11-2-20）。

不動産業特有の裁決等

《参照条文等》

質疑応答事例（国税庁ホームページ）

【回答要旨】

したがって、質問の造成工事の費用については、販売の目的で取得した土地についての造成費用ですから、一時的に自社の資材置場として使用しているとしても、その他の資産の譲渡等によりのみ要するものとなります。

【関係法令通達】

消費税法第 30 条第 2 項、消費税法基本通達 11-2-15、11-2-20

注記（省略）

不動産業特有の裁決等

《参照条文等》

質疑応答事例（国税庁ホームページ）

副次的に発生する非課税売上げがある場合の課税仕入れの区分

【照会要旨】

マンションの分譲を行っている事業者が、分譲用マンションを建設するための土地の所有権を取得する際に仲介業者に支払った仲介手数料に係る税額は、個別対応方式で仕入控除税額を計算する場合、課税資産の譲渡等にのみ要するものに該当することとなりますか。

なお、所有権を取得することとなる土地の一部には取得前から賃借人が存在していることから、当該賃借人から借地権を取得するまでの間は、所有権取得後引き続き当該土地の賃貸人となって賃貸料を徴することとなります。

不動産業特有の裁決等

《参照条文等》

質疑応答事例（国税庁ホームページ）

【回答要旨】

一部に土地の賃貸収入があるということですが、質問の場合のように、その全体の土地の取得は、区分所有となる建物と土地を同時に販売することとなる分譲用のマンションの建設計画に基づいて土地の所有権を取得しているのですから、その取得に際して支払った仲介手数料は、課税資産の譲渡等とその他の資産の譲渡等に共通して要するものに該当します。

【関係法令通達】

消費税法第 30 条第 2 項

注記（省略）

不動産業特有の裁決等

《参照条文等》

「95%ルール」の適用要件の見直しを踏まえた仕入控除税額の計算方法等に関するQ & A〔I〕（国税庁ホームページ）

【個別対応方式における用途区分（用途区分の時期）】

（問15）

課税仕入れ等の時に用途が決まっていなかった課税仕入れ等について、課税期間の末日に用途区分したのですが、このような区分方法は認められますか。

（答）認められます。個別対応方式により仕入控除税額を計算する場合には、その課税期間中において行った個々の課税仕入れ等について、必ず、課税売上対応分、非課税売上対応分及び共通対応分に区分しなければならず、また、この用途区分は、原則として課税仕入れ等を行った日の状況により、個々の課税仕入れ等ごとに行う必要があります。

不動産業特有の裁決等

《参照条文等》

「95%ルール」の適用要件の見直しを踏まえた仕入控除税額の計算方法等に関するQ & A〔I〕（国税庁ホームページ）

しかしながら、課税仕入れ等を行った日において、その用途が明らかでない場合もあり得ることから、その日の属する課税期間の末日までに用途区分が明らかにされた場合には、その用途区分されたところによって個別対応方式による仕入控除税額の計算を行っても差し支えありません（法 30②一、基通 11-2-20）。

不動産業特有の裁決等

《参照条文等》

【個別対応方式における用途区分（用途区分が未定の場合）】

（問16）

課税期間の末日までに用途が決まらない課税仕入れ等の用途区分はどのようなになるのですか。

（答）

課税仕入れ等を行った課税期間の末日までに、用途が決まらない課税仕入れ等については、課税売上対応分又は非課税売上対応分のいずれにも区分されませんので、共通対応分として区分することとなります。

不動産業特有の裁決等

個別対応方式／賃貸用マンションの用途区分／破産による信託受益権売買契約の解除さいたま地裁平成 23 年（行ウ）第 33 号消費税等の更正処分等取消請求事件（棄却）（確定）平成 25 年 6 月 26 日判決

1. 事案の概要

B社の取得したマンションが、仕入税額控除の個別対応方式の適用において、課税仕入れの用途区分を「課税資産の譲渡等のみ要するもの」として確定申告したところ、「課税資産の譲渡等とその他の資産の譲渡等に共通して要するもの」として更正処分等を受けた。本件は、個別対応方式により控除しなければならない課税仕入れ税額が控除されていないとして、その一部取消しを求めた事案である。

不動産業特有の裁決等

先ほど列挙した裁決・法文等から具体的にどのように対応すべきだったか？

(1) 通達とQ & Aから見る課税仕入れ等の用途区分の判定時期

消費税法 30 条 2 項 1 号では、課税仕入れを「課税資産の譲渡等」にのみ要するもの、「その他の資産の譲渡等」にのみ要するもの」及び「課税資産の譲渡等とその他の資産の譲渡等に共通して要するもの」に区分することとしている。この条文では、「要したもの」ではなく「要するもの」と規定されており、消費税基本通達 11-2-20 により、原則として、課税仕入れを行った日の状況により 3 区分のどの「要するもの」に該当するかを判定することとなる。

不動産業特有の裁決等

先ほど列挙した裁決・法文等から具体的にどのように対応すべきだったか？

- ① 「その他の資産の譲渡等にのみ要するもの」から「課税資産の譲渡等にのみ要するもの」への用途変更課税仕入れを行った日において「その他の資産の譲渡等にのみ要するもの」と判定したが、課税期間の末日までに「課税資産の譲渡等にのみ要するもの」に用途変更した場合には、「その他の資産の譲渡等にのみ要するもの」として処理したままでいいのだろうか。消費税法 35 条（非課税業務用調整対象固定資産を課税業務用に転用した場合の仕入れに係る消費税額の調整）の適用がある場合を除いて、「その他の資産の譲渡等にのみ要するもの」のままで完結してしまうこととなる。

不動産業特有の裁決等

先ほど列挙した裁決・法文等から具体的にどのように対応すべきだったか？

② 「課税資産の譲渡等にのみ要するもの」から「その他の資産の譲渡等にのみ要するもの」への用途変更

課税仕入れを行った日において「課税資産の譲渡等にのみ要するもの」と判定したが、課税期間の末日までに「その他の資産の譲渡等にのみ要するもの」に用途変更した場合には、「課税資産の譲渡等にのみ要するもの」として処理したままでいいのだろうか。消費税法 34 条（課税業務用調整対象固定資産を非課税業務用に転用した場合の仕入れに係る消費税額の調整）の適用がある場合を除いて、「課税資産の譲渡等にのみ要するもの」のままで完結してしまうこととなる。税務調査では、課税仕入れを行った日において「課税資産の譲渡等にのみ要するもの」を判定した状況を説明しても、

不動産業特有の裁決等

先ほど列挙した裁決・法文等から具体的にどのように対応すべきだったか？

- ② 「課税資産の譲渡等にのみ要するもの」から「その他の資産の譲渡等にのみ要するもの」への用途変更

調査官が「その他の資産の譲渡等にのみ要するもの」だと主張することも考えられる。したがって、課税仕入れを行った日の状況でそのまま税務調査がおこなわれるかどうかは疑問

不動産業特有の裁決等

先ほど列挙した裁決・法文等から具体的にどのように対応すべきだったか？

また、質疑応答事例の「販売目的で取得した土地を資材置場として利用している場合の造成費」では、「販売の目的で取得した土地についての造成費用ですから、一時的に自社の資材置場として使用しているとしても、その他の資産の譲渡等にのみ要するものとなります。」とし、一時的な使用は影響がない旨の回答をしている。本件は、課税期間の末日までに「マンション売買契約」を締結しているので、一時的な賃貸は影響がないと考え、**「課税資産の譲渡等にのみ要するもの」に該当するものと思われる。「課税資産の譲渡等とその他の資産の譲渡等に共通して要するもの」として、地裁で判決が確定してしまったが、十分な審理が行われていない？**

不動産業特有の裁決等

先ほど列挙した裁決・法文等から具体的にどのように対応すべきだったか？

(まとめ)

課税仕入れを行った日にその用途区分を判断すべきとすると、極めて不合理な結果が生じることになる。法30条1項の規定からすると、仕入れと売上げの対応関係は切断されている。しかし、同項の規定は、課税仕入れを行った日の属する課税期間においてそれに係る仕入税額を控除するというもの

→この規定と課税仕入れを行った日にその用途区分を判断すべきという解釈は必ずしも結びつかない。課税仕入れの用途区分の判断については、課税仕入れの時点を基準としつつも、課税期間終了日ないしは申告期限日までのその後の事情も考慮して総合的に行うこととするのが妥当？

不動産業特有の裁決等

国税不服審判所の裁決（平成13年12月21日）

（前提条件）

- ・ 地上8階建の鉄骨造りの建物を新築（全て賃貸）
 - ・ 課税売上割合は95%未満
 - ・ 1～5階、8階の一部・・・店舗または事務所
 - ・ 6～7階、8階の残りの部分・・・ワンルームマンション（共同住宅）
 - ・ 建物に関する消費税につき個別対応方式を採用し、仕入税額控除を計算
- 建物を面積按分し、消費税の課非を区分
- ・ 「個別対応方式は採用できず、一括比例配分方式で計算すべき」と否認

不動産業特有の裁決等

国税不服審判所の裁決（平成13年12月21日）

本裁決でも論点となった、消費税法基本通達は？

（共通用の課税仕入れ等を合理的な基準により区分した場合）

11-2-19 課税資産の譲渡等とその他の資産の譲渡等に共通して要するものに該当する課税仕入れ等であっても、例えば、原材料、包装材料、倉庫料、電力料等のように生産実績その他の合理的な基準により課税資産の譲渡等にのみ要するものとその他の資産の譲渡等にのみ要するものとに区分することが可能なものについて当該合理的な基準により区分している場合には、当該区分したところにより個別対応方式を適用することとして差し支えない。

不動産業特有の裁決等

国税不服審判所の裁決（平成13年12月21日）

- ・ 建物の利用実態に応じた各用途ごとの使用面積割合により、建築費の課非を区分することは、各用途ごとの建築単価がほぼ同一であれば合理的
- ・ 建築費のうち大部分を占める基礎工事、躯体工事、外装工事等の費用は、各用途に共通してかかる費用であり、その1平方メートル当たりの建築単価は同一（これらの費用は、各用途ごとの使用面積割合による課非区分が合理的）
- ・ 原処分庁は建物の設計概要書、各階平面図により、事務所等と共同住宅の構造及び設備に明らかな差異が認められると主張するが、審判所において試算したところ、
 - 事務所部分に要した金額：共同住宅に要した金額＝おおよそ6：4
 - 事務所部分の面積：共同住宅の面積＝おおよそ7：3となり、それほど明確な差異はない

不動産業特有の裁決等

国税不服審判所の裁決（平成13年12月21日）

- ・ 共通の資産の譲渡等に要する金額（263,745,407円）が、建築費の見積額（316,100,000円）のうちの大部分を占めるので、使用面積割合による課非区分は合理的
- ・ 原処分庁は請求人が課税仕入れ等について区分を明らかにしていないことを理由に一括比例配分方式を採用するべきと主張しているが、請求人は、建築費を共通の資産の譲渡等に要する課税仕入れとした上で、使用面積割合により課非区分をしているから、消費税法基本通達11-2-19に定める合理的な基準となる。

不動産業特有の裁決等

国税不服審判所の裁決（平成13年12月21日）

事務所兼住宅の賃貸建物はよくあるが、その仕入税額控除の可否区分については構造上の違いもあるため、100%明確に建築費を区分することは困難。

また、この事案は計算根拠を添付して申告までしているにも関わらず、否認の理由の1つに「区分を明らかにしていない」とされたもの。

審判所の裁決文にもあるように「各用途ごとの建築単価がほぼ同一であれば合理的」という前提があるので、留意が必要。