

高額資産取得後の消費税に注意!

●はじめに

通常、消費税について「免税事業者」または「簡易課税」の適用を受けている事業者は、建物などの高額資産を購入した場合には消費税の還付を受けることができません。このため、高額資産を購入する期には、「原則課税」の方が消費税還付の適用を受けることができるため、一般的には有利となります。

しかし、今後は、高額資産の購入後一定期間は原則課税が強制されるため、注意が必要です。

●改正の概要

平成28年度の税制改正により、平成28年4月1日以後に、簡易課税の適用を受けていない課税事業者が、高額特定資産(※)を購入した場合には、その後2年間は免税や簡易課税の適用を受けることができなくなります。

(※)一の取引の単位につき、課税仕入れに係る支払対価の額が1,000万円以上の棚卸資産又は固定資産などをいいます。

平成28年3月期	平成29年3月期	平成30年3月期	平成31年3月期
課税事業者	課税事業者	課税事業者強制	課税事業者強制
課税売上高1,000万円以下	課税売上高1,000万円以下	簡易課税制度の選択不可	簡易課税制度の選択不可

H28.4.1
 高額特定資産を取得



●具体例

それでは、毎年の課税売上高が800万円(税抜)の事業者が、8,000万円(税抜)の事務所用建物を購入した場合を具体例として見てみましょう。

(計算を簡便に考えるため、経費はゼロとしています。)

①従来の取扱い

従来は、課税事業者である期間中に事務所用建物などの高額資産を購入した場合、消費税が還付される可能性がありました。

基準期間の売上高が1,000万円以下の免税事業者であっても、課税事業者選択届出書を提出

することによりあえて課税事業者となることで、消費税の還付の可能性がありました。

(単位:万円)

H25年	H26年	H27年	H28年	H29年	H30年
免税	原則課税	原則課税	原則課税 建物購入	免税	免税
売上800 納税0	売上800 納税64	売上800 納税64	売上800 還付576	売上800 納税0	売上800 納税0

課税事業者選択届出書提出

課税事業者選択不適用届出書提出

この例ですと、H26年、H27年に64万円の納税があり、H28年に576万円((8,000-800)×8%)の還付があり、結果448万円が残ります。

②平成28年4月1日以降の取扱い

平成28年4月1日以降は、8,000万円(税抜)の建物は高額特定資産に該当するため、建物購入後2年間は課税事業者が強制されます。

(単位:万円)

H25年	H26年	H27年	H28年	H29年	H30年
免税	原則課税	原則課税	原則課税 建物購入	原則課税	原則課税
売上800 納税0	売上800 納税64	売上800 納税64	売上800 還付576	売上800 納税64	売上800 納税64

課税事業者選択届出書提出

課税事業者強制適用

この場合、同様の取引でも、建物購入の翌年以降に消費税の納税が生じることとなります。

このため、H29年、H30年に64万円の納税が生じ、還付金の手残りが320万円に減少することはもちろん、消費税の申告漏れの恐れもあります。また、H29年以降に建物を居住用に転用した場合や、課税売上割合が著しく変動した場合は、還付金を返納する調整が必要となります。

●まとめ

消費税の納税義務の判定は、消費税の還付も関係し非常に複雑な制度となっています。

建物等の高額資産を購入される場合は、事前に担当者にご相談ください。(和田 晃輔)