



東京税理士会データ通信協同組合情報事業資料

共同住宅の賃料に係る資産の譲渡等の時期
～賃貸借契約による支払を受けるべき日～

消費税法の改正により、実務において特に関与先で入力している場合は、「課税資産の譲渡等」にのみ要する課税仕入れ」とは何かについてなど、改めて説明を迫られて対応に追われているかと思われます。

今回は、課税売上割合を計算するに当たって、賃貸住宅の賃貸料に係る資産の譲渡等の時期について争われた事例を紹介します（平成23年3月28日裁決・棄却・F0-5-120）。

∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞

1. 事案の概要

本件は、請求人が、消費税に係る課税期間（平成21年3月1日から31日までの1か月）において、消費税法第30条に基づき、住宅用として賃貸中の共同住宅の取得が、「課税資産の譲渡等」にのみ要する課税仕入れ」に該当するとして、住宅の取得に係る消費税額の全額を控除した消費税等の確定申告書を提出したところ、原処分庁が、住宅の取得に係る消費税額全額を含む仕入れに係る消費税額の控除額について、その大部分を認めない内容の消費税等の更正処分等を行ったのに対して、請求人が、審査請求の段階で「確定申告の際に消費税等の課税期間の資産の譲渡等の対価の額としていた共同住宅に係る賃料等の額は翌課税期間の資産の譲渡等の対価の額とすべき」であり、そうすると、課税売上割合が100分の95以上となるので、その全額を控除すべきであるとして、その処分の全部の取消しを求めた事案です。

2. 審判所の判断

以下のとおり、請求人の請求を棄却しました。

① 資産の賃貸借契約に基づいて支払を受ける使用料等の額を対価とする資産の譲渡等の時期については、その課税期間において支払を受けるべきことが確定し、相手方にその支払を請求しうることとなった日、すなわち、契約又は慣習によりその支払を受けるべき日とすべきである。そうすると、請求人の所有する共同住宅の各月に対応する賃料等は、それらの賃貸借契約書に基づき、前月の25日ないし月末までに請求人に支払う旨定められているから、課税期間における資産の譲渡等の時期は、「契約により支払を受けるべき日」ということになり、その資産の譲渡等の対価の額に該当する賃料等の額は、3月中に支払を受けるべき4月分に対応する賃料等の額となる。

② 国税庁長官通達昭和48年11月6日付直所2-78は、継続的記帳等を前提とし、「その賃貸料に係る貸付期間の経過に応じ、その年中の貸付期間に対応する部分の賃貸料の額をその年分の不動産所得の総収入金額に算入すべき金額とすることができる」と定めているから、請求人が主張する「消費税等の申告においても、各課税期間の資産の譲渡等の対価の額は、各月中に支払を受けるべき賃料等の額ではなく、各月分に対応する賃料等の額とすべきである」ことの根拠になると解せないこともない。

しかし、請求人は、確定申告においては、課税期間中に実際に支払を受けた賃料等の額を、資産の譲渡等の対価の額として計算しているのであって、本件個別通達の適用要件の一つである「不動産等の賃貸料に係る収入金額の全部について、継続的にその年中の貸付期間に対応する部分の金額をその年分の総収入金額に算入する方法により所得金額を計算していること」との要件に該当しない上、そもそも本件個別通達は、原則的な取扱いと異なる取扱いを認めるものであり、確定申告において適用すべきものであるから、確定申告において異なる計算をしているにもかかわらず審査請求で新たに主張できるものとは認められない。

③ 各4月分に対応する賃料が課税期間の資産の譲渡等の対価の額となることから、課税売上割合は100分の95に満たないものとなるから、控除対象仕入税額は、個別対応方式により計算されることになる。また、平成21年3月27日取得の共同住宅は、全てが住宅の用途に供されているものであるから、その用途区分は「課税資産の譲渡等以外の資産の譲渡等のみに要するもの」となり、その取得に係る消費税額は、その全額が控除対象仕入税額とはならない。（税法データベース編集室 大高由美子）

◇以上の裁決について詳細（全文・A4判17頁）が必要な方は、送料実費とも1,500円（税込み）で頒布しますので下記あてご一報ください。