



東京税理士会データ通信協同組合情報事業資料

仕入税額控除／用途区分／住宅用賃貸部分を含む中古建物

～販売目的でも課税売上対応分ではなく共通対応分～

今回は、販売目的で行った課税仕入れである建物の購入のうち、購入時に住宅用として賃貸されている建物の仕入税額控除の用途区分について判断した事例を紹介いたします。（令和元年10月11日東京地裁・棄却・控訴・令和元年10月16日追加判決・却下・TAINSコード：Z888-2276）

∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞

< 事案の概要 >

中古不動産の買取再販売を主な事業とする原告が、消費税等について、販売目的で行った課税仕入れである建物の購入のうち、購入時にその全部又は一部が住宅用として賃貸されている建物に係るものにつき、「課税資産の譲渡等」にのみ要する課税仕入れに区分されることを前提として、控除対象仕入税額を計算し、確定申告をしたところ、日本橋税務署長から、各課税仕入れは、「共通課税仕入れ」に区分されるとして、各更正処分等を受けたことから、これらの取消しを求める事案（第1事件）と、原告が、仮に、本件課税仕入れが共通課税仕入れに区分される場合、課税売上割合に準ずる割合として、本件割合は合理的に算定されたものであると主張して、適用承認申請をしたところ、日本橋税務署長から、承認申請の却下処分を受けたことから、その取消しを求めるとともに、本件割合の適用承認の義務付けを求める事案（第2事件）です。

< 裁判所の判断 >

- 1 個別対応方式により控除対象仕入税額を計算するときは、その区分の判断については、課税仕入れが行われた日の状況に基づいてその取引が事業者において行う将来の多様な取引のうちのどのような取引に要するものであるのかを客観的に判断すべきものと解するのが相当である。
- 2 原告は、用途区分の判定は、課税仕入れの最終的な目的によって行うべきであるとして、事業者が課税資産の譲渡等を最終的な目的として行った課税仕入れについては、仮に付随的な目的としてその他の資産の譲渡等が含まれていたとしても、「課税資産の譲渡等」にのみ要するものに該当すると解すべきであると主張する。しかしながら、用途区分が課税仕入れの行われた日の状況に基づいて判断すべきものであることや、共通仕入控除税額は課税売上割合に代えて課税売上割合に準ずる割合によって計算する余地もあることからすると、原告の主張する解釈によらなければ直ちに不合理な結果が生じるとまではいえないのであって、原告の主張には理由がない。
- 3 原告は、税務当局は、複数の事例において、個別対応方式における用途区分の判定を課税仕入れの最終的な目的によって行い、課税仕入れに伴い副次的に収受する対価をその判定において考慮していないのであって、このような取扱いが、消費税法の立法者の意思に沿うものである旨主張するが、各事例における取扱いは、直ちに法令解釈の根拠となるものとはいえず、各事例をもって、原告が主張する解釈を採用すべきとはいえない。
- 4 原告は、不動産の買取再販売を主な事業としていること、各建物をいずれも棚卸資産としていること、各建物の全部又は一部は、購入時に住宅用として賃貸されており、購入によって、原告は、賃貸人としての地位を承継し、引渡日以降の賃料を収受していたことが認められる。これらの事情を踏まえ、各課税仕入れが行われた日の状況に基づいて検討すると、各建物は、各課税仕入れが行われた日の状況において、販売に供されるとともに、一定の期間、住宅用の賃貸にも供されるものであったと認められることから、課税資産の譲渡等」にのみ要するものとはいえず、また、その他の資産の譲渡等」にのみ要するものともいえないのであって、各課税仕入れは、共通課税仕入れに該当するというべきである。
……………（税法データベース編集室 大高由美子）

◇以上の裁判例について詳細（全文・A4判50頁）が必要な方は、送料実費とも2,000円（税抜）で頒布しますので下記あてご一報ください。