



## 「居住用・事業用」の場合

### 改正消費税法の「明らか」とは

今年の改正で、家屋の賃貸借が用途不明契約の場合、形式的な課税取引扱いから実態判定に変更となりました。

改正税法の規定は、「貸付け等の状況からみて人の居住の用に供されていることが明らか」なら、非課税取引とする、です。

居住供用の実態がちょっとでもあることが明らかになれば、100%非課税という意味とは思えないで、居住供用割合を確定出来たら、その割合で課税・非課税取引額を分別すると、いうことと思われます。

### 複数用途は用途不明の仲間？

国税庁は4月1日公表新通達で、用途不明の意義、居住供用明瞭の意義を、「契約において、住宅を居住用又は事業用どちらでも使用することができることとされている場合」は用途不明に該当する、と書いています。

しかし、これは、契約書の使用用途欄に「居住用と事業用」との両方に利用できるとされているのであるから、契約書上での「用途不明」には該当しないと思われます。

確かに、「居住用と事業用」となっていて、消費税の負担等がないため、「用途割合不明」というものの中にはあるかと思われます。

その意味では、その割合を確定する実態確認が必要という事案に関しては用途不明と同一仲間とは言えますが、それは例外ケースです。

### 税理士事務所の多くは「居住用・事業用」

元居住用の2LDKの仕様を事務所用のワンルームに造り替えた物件などの賃貸借契約では、ほとんどの場合「居住用と事業用」の両方に利用可の表記がされています。

税理士事務所として賃借している物件でも、このケースは珍しくありません。

その上、契約書に於いて「居住用と事業用」の両方に利用可の表記の場合のほとんどでは、その実態に合わせて、消費税の負担をきちんとしている、のが普通です。

最近は、フローリング仕様で、畳の部屋がない、というのが普通です。フローリングの部屋だったら、居住利用も事務所利用もそのまま何も障害なく可能です。最近の新築マンションでは、「S O H O 可」としているものも珍しくありません。

そういうものを含めて用途不明に該当する、とするのは行き過ぎです。



ここが事務所所在地です。