



民泊用建物の仕入税額控除

専門誌の気になる記事

税理士業界の専門誌に、国税庁消費税課課長補佐、税務大学校研究部教授等々を歴任した人が、民泊事業に係る消費税について、次のように書いていました。

民泊用建物は「居住用賃貸建物」に該当し、民泊事業は「住宅宿泊事業」なので、住宅の貸付けに該当しないから消費税の課税対象になるものの、令和2年10月1日以後取得するものは仕入税額控除の対象にならず、さらに、第3年度の末日までその建物を消費税の課税対象である民泊用に供していたとしても、課税賃貸割合に基づく調整控除の対象にはならない、と。

令和2年10月以後取得の仕入税額控除

居住用賃貸建物に係る仕入税額について、購入後に課税売上割合が著しく変動する場合、購入時の仕入税額控除の後、第3年度に調整計算を行うという制度から、物件購入期での仕入税額控除を不可とし、第3年度の課税期間の末日において課税賃貸割合に応ずる消費税額を算定し、その期の仕入消費税額とするという制度になりました。

物件を買い民泊に供して3年

① 民泊事業を、他人に有料で住宅を貸す行為と解すると、民泊専用住宅を購入後、課税事業者として継続して民泊用に供した3年経過後の課税賃貸割合は100%です。

② 民泊事業とは、個人で言えば事業所得になる行為で、不動産所得となる行為ではないので、不動産賃貸事業に該当しないことになり、従って3年経過後の課税賃貸割合は0%です。

冒頭の専門誌の筆者は②に該当するとして、3年経過後の仕入税額控除を否定しているわけです。

3年後ではなく物件購入年で控除では

冒頭の筆者は、また、民泊用建物は「居住用賃貸建物」だから物件購入年でも仕入税額控除不可としています。

しかし、法令では、建物の構造・設備で居住用賃貸住宅非該当が明示出来れば、仕入税額控除は可としています。

もし、税理士がマンションを購入して、様々な必要な設備を整えて税理士事務所として利用する場合、物件購入の仕入税額控除がそれで可であるのならば、民泊利用でも固有な設備の設置が必要なので、同じく仕入税額控除可となりそうに思われます。



民泊業は、旅館業・下宿業・ホテル業・ウィークリーマンション業の仲間