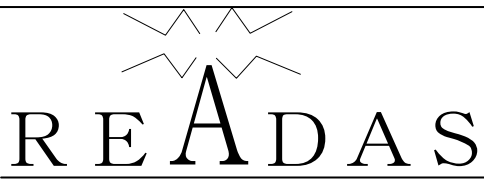


第 5134 号	 リーダスクラブ	1994年1月6日創刊・毎日発行 リーダスクラブFAXニュース (2014年)平成26年 12月 24日 水曜日
----------------	--	--

発行所 三輪厚二税理士事務所／顧問料不要の三輪会計事務所（編集・発行：税理士 三輪厚二）
大阪市中央区備後町 2-4-6 TEL：06-6209-7191 WEB：<http://www.zeirishi-miwa.co.jp>

④ 賃貸マンションを取得して消費税を還付

Q：私はたばこ屋をやっていますが、来年に賃貸マンションを取得して不動産賃貸を始めようと思っています。消費税は現在、免税事業者ですが、課税事業者を選択すれば消費税が還付されると聞きました。どのような取扱いになっているのですか？

A：還付を受けることはできますが、3年後に通算課税売上割合による調整が必要になります。

【解説】

消費税は、課税売上に係る消費税額から仕入に係る消費税額を控除して計算しますから、仕入に係る消費税額が多いときは還付が受けられることとなります。

ただし、この場合には、消費税の課税事業者になっていなければならず、また原則課税（簡易課税は還付になりません）を採用していなければなりません。

ところで、免税事業者が課税事業者になった場合において、その後2年以内にマンションのような資産（調整対象固定資産といいます）を取得して還付申告をするような場合には、取得した課税期間から3年間は免税事業者に戻ることができず、また、この3年間における課税売上割合が著しく変動しているときは、控除税額の調整をしなければならないこととなっています。

したがって、マンションを取得した年は還付になりますが、2年後に課税売上割合が減少しておれば、その減少分に見合う消費税を納付しなければならないこととなります。

