

# 消費税法改正のお知らせ

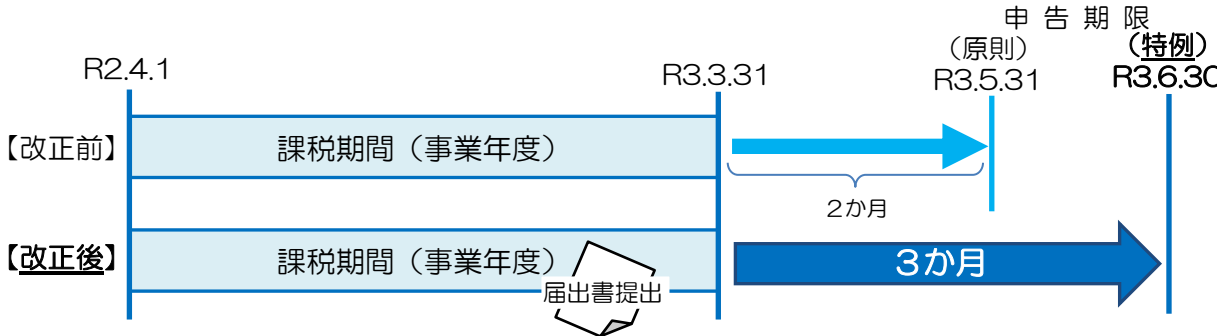
令和2年4月  
国税庁

令和2年4月に消費税法等の一部が改正されました。主な改正内容は次のとおりです。

## I. 法人に係る消費税の申告期限の特例の創設

「法人税の申告期限の延長の特例」の適用を受ける法人が、「消費税申告期限延長届出書」を提出した場合には、その提出をした日の属する事業年度以後の各事業年度終了の日の属する課税期間に係る消費税の確定申告の期限を1月延長することとされました。

○適用関係の具体例（「法人税の申告期限の延長の特例」の適用を受ける3月決算法人の場合）



- 注1 この特例の適用により、消費税の確定申告の期限が延長された期間の消費税及び地方消費税の納付については、その延長された期間に係る利子税を併せて納付することとなります。
- 2 この特例の適用により、消費税の確定申告の期限が延長された場合でも、「中間申告」（年11回中間申告を行う場合の1回目及び2回目の中間申告対象期間を除きます。）の期限や「課税期間の特例により短縮された課税期間」（事業年度終了の日の属する課税期間を除きます。）に係る確定申告の期限は延長されません。
- 3 「国、地方公共団体に準ずる法人の申告期限の特例」の適用を受けている法人はこの特例の適用を受けることはできません。
- 4 「法人税の申告期限の延長の特例」の適用を受ける連結親法人又はその連結子法人が「消費税申告期限延長届出書」を提出した場合にも、その提出をした日の属する連結事業年度（その連結事業年度終了の日の翌日から45日以内に提出した場合のその連結事業年度を含みます。）以後の各連結事業年度終了の日の属する課税期間に係る消費税の確定申告の期限を1月延長することとされました。

【適用開始時期】令和3年3月31日以後に終了する事業年度又は連結事業年度終了の日の属する課税期間から適用されます。なお、届出書は令和3年3月31日前であっても提出することができます。

## II. 居住用賃貸建物の取得等に係る消費税の仕入税額控除制度の適正化

### 1. 居住用賃貸建物の取得等に係る仕入税額控除の制限

事業者が、国内において行う居住用賃貸建物（住宅の貸付けの用に供しないことが明らかな建物<sup>※1</sup>以外の建物であって高額特定資産又は調整対象自己建設高額資産<sup>※2</sup>に該当するもの）に係る課税仕入れ等の税額については、仕入税額控除の対象としないこととされました。

※1 住宅の貸付けの用に供しないことが明らかな建物とは、建物の構造や設備等の状況により住宅の貸付けの用に供しないことが客観的に明らかなものをいい、例えば、その全てが店舗である建物など建物の設備等の状況により住宅の貸付けの用に供しないことが明らかな建物が該当します。

※2 高額特定資産及び調整対象自己建設高額資産の意義については、後掲Ⅳの※1、※3をそれぞれ参照ください。

注 例えば、建物の一部が店舗用になっている居住用賃貸建物を、その構造及び設備その他の状況により住宅の貸付けの用に供しないことが明らかな部分とそれ以外の部分（「居住用賃貸部分」といいます。）とに合理的に区分しているときは、その居住用賃貸部分以外の部分に係る課税仕入れ等の税額については、これまでと同様、仕入税額控除の対象となります。

【適用開始時期】令和2年10月1日以後に行われる居住用賃貸建物の課税仕入れ等の税額について適用されます。

【経過措置】令和2年3月31日までに締結した契約に基づき令和2年10月1日以後に行われる居住用賃貸建物の課税仕入れ等については、上記の制限は適用されません。

## 2. 居住用賃貸建物の取得等に係る消費税額の調整

上記1「居住用賃貸建物の取得等に係る仕入税額控除の制限」の適用を受けた「居住用賃貸建物」について、次のいずれかに該当する場合には、**仕入控除税額を調整すること**とされました。

- ◆ 第三年度の課税期間<sup>\*1</sup>の末日にその居住用賃貸建物を有しており、かつ、その居住用賃貸建物の全部又は一部を**調整期間<sup>\*2</sup>に課税賃貸用<sup>\*3</sup>に供した場合**

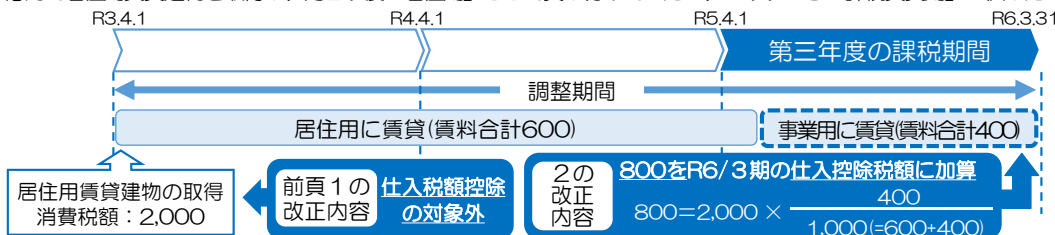
⇒ 次の算式で計算した消費税額を第三年度の課税期間の仕入控除税額に加算

$$\text{加算する消費税額} = \frac{\text{居住用賃貸建物の課税仕入れ等に係る消費税額}}{\text{調整期間に行った居住用賃貸建物の貸付けの対価の額<sup>*4</sup>の合計額(A)}} \times \text{Aのうち課税賃貸用に供したものに係る金額}$$

### ○適用関係及び調整計算方法の具体例

単位：万円（税抜き）

（R3.4.1に2億円で居住用賃貸建物を取得し、同日以後「居住用」として貸し付けていたが、R5.6.1から「課税賃貸用」に供した場合）



- ◆ その居住用賃貸建物の全部又は一部を**調整期間に他の者に譲渡した場合**

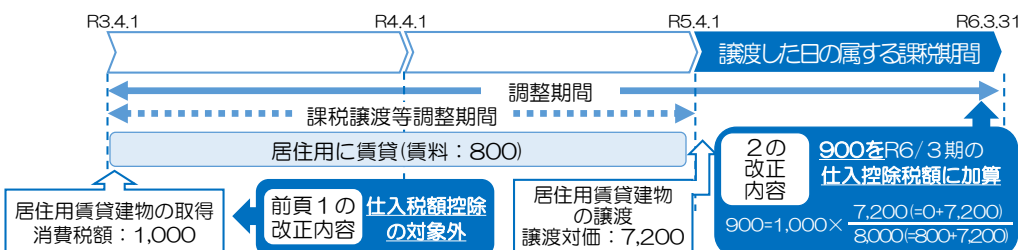
⇒ 次の算式で計算した消費税額を譲渡した日の属する課税期間の仕入控除税額に加算

$$\text{加算する消費税額} = \frac{\text{居住用賃貸建物の課税仕入れ等に係る消費税額}}{\text{課税譲渡等調整期間<sup>*5</sup>に行った居住用賃貸建物の貸付けの対価の額<sup>*4</sup>の合計額(B)} + \text{Cの金額}} \times \text{Bのうち課税賃貸用に供したものに係る金額} + \text{Cの金額}$$

### ○適用関係及び調整計算方法の具体例

単位：万円（税抜き）

（R3.4.1に1億円で居住用賃貸建物を取得し、同日以後「居住用」として貸し付けていたが、R5.4.1にこの建物を7,200万円で譲渡した場合）



※1 第三年度の課税期間とは、居住用賃貸建物の仕入れ等の日の属する課税期間の初日以後3年を経過する日の属する課税期間をいいます。

2 調整期間とは、居住用賃貸建物の仕入れ等の日から第三年度の課税期間の末日までの間をいいます。

3 課税賃貸用とは、非課税とされる住宅の貸付け以外の貸付けの用をいいます。

4 対価の額は税抜き金額で、この対価の額について値引き等（対価の返還等）がある場合には、その金額を控除した残額で計算します。

5 課税譲渡等調整期間とは、居住用賃貸建物の仕入れ等の日からその居住用賃貸建物を他の者に譲渡した日までの間をいいます。

## Ⅲ. 住宅の貸付けに係る非課税範囲の見直し

住宅の貸付けについては、その貸付けに係る契約において「人の居住の用」に供することが明らかでない場合に、消費税が非課税とされていますが、その**契約において貸付けに係る用途が明らかにされていない場合であっても、その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の場合<sup>※</sup>**については、**消費税を非課税とすること**とされました。

※ 貸付け等の状況からみて人の居住の用に供することが明らかの場合とは、例えば、住宅を賃貸する場合において、住宅の賃借人が個人であって、当該住宅が人の居住の用に供されていないことを賃貸人が把握していない場合が該当します。

【適用開始時期】令和2年4月1日以後に行われる住宅の貸付けから適用されます。

#### IV. 高額特定資産である棚卸資産等について調整措置の適用を受けた場合の納税義務の免除の特例の制限

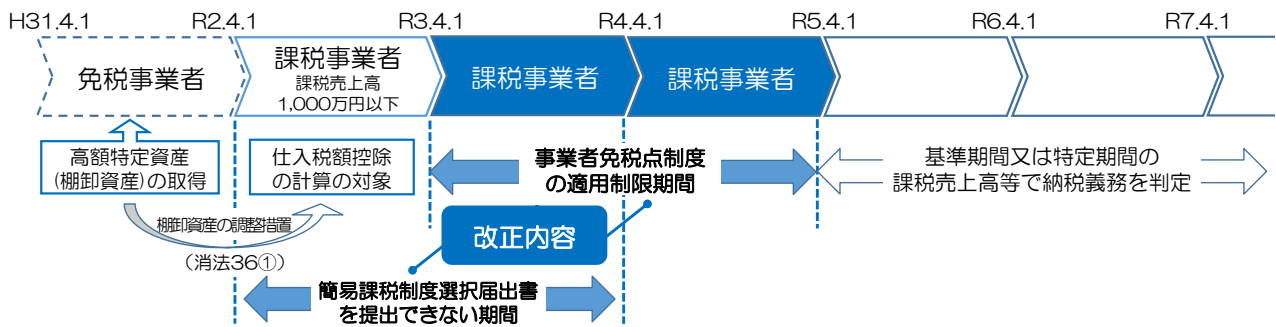
事業者が、**高額特定資産<sup>※1</sup>**である棚卸資産等について、消費税法第36条第1項又は第3項の規定（以下「**棚卸資産の調整措置<sup>※2</sup>**」といいます。）の適用を受けた場合には、その適用を受けた課税期間の翌課税期間からその適用を受けた課税期間の初日以後3年を経過する日の属する課税期間までの各課税期間については、**免税事業者になることができない**こととされました。

また、当該3年を経過する日の属する課税期間の初日の前日までの期間は、「**消費税簡易課税制度選択届出書**」を提出することができないこととされました。

※1 高額特定資産とは、一の取引単位につき、課税仕入れ等に係る支払対価の額（税抜き）が1,000万円以上の棚卸資産又は調整対象固定資産をいいます。

※2 棚卸資産の調整措置とは、免税事業者が課税事業者となる日の前日に、免税事業者であった期間中に行った課税仕入れ等に係る棚卸資産を有している場合、その棚卸資産の課税仕入れ等に係る消費税額を、課税事業者となった課税期間の課税仕入れ等に係る消費税額とみなして仕入税額控除の計算の対象とする等の制度です。

##### ○適用関係の具体例

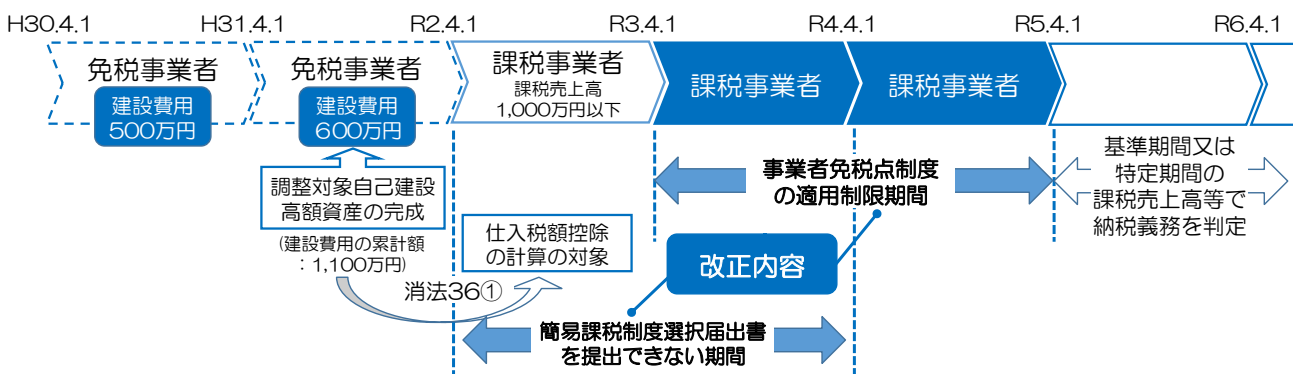


同様に、事業者が、**調整対象自己建設高額資産<sup>※3</sup>**について、**棚卸資産の調整措置の適用を受けた場合**にも、その適用を受けた課税期間の翌課税期間からその適用を受けた課税期間（その適用を受けることとなった日の前日までに建設等が完了していない調整対象自己建設高額資産にあっては、その建設等が完了した日の属する課税期間）の初日以後3年を経過する日の属する課税期間までの各課税期間については、**免税事業者になることができない**こととされました。

また、当該3年を経過する日の属する課税期間の初日の前日までの期間は、「**消費税簡易課税制度選択届出書**」を提出することができないこととされました。

※3 調整対象自己建設高額資産とは、他の者との契約に基づき、又は事業者の棚卸資産として自ら建設等をした棚卸資産で、その建設等に要した課税仕入れに係る支払対価の額の100/110に相当する金額等の累計額が1,000万円以上となったものをいいます。

##### ○適用関係の具体例



【適用開始時期】令和2年4月1日以後に棚卸資産の調整措置の適用を受けることとなった場合から適用されます。

## V. 輸出物品販売場制度の見直し

### 自動販売機型輸出物品販売場制度の創設

**輸出物品販売場の許可の区分**として、**自動販売機型輸出物品販売場**（免税販売手続が自動販売機によってのみ行われる市中輸出物品販売場をいいます。）**を追加すること**とされました。

#### 【自動販売機型輸出物品販売場の許可要件】

自動販売機型輸出物品販売場の許可を受けるためには、次の要件の全てを満たす必要があります。

- 課税事業者が経営する販売場であること。
- 現に国税の滞納（その滞納額の徴収が著しく困難であるものに限る。）がないこと。
- 輸出物品販売場の許可を取り消され、その取消しの日から3年を経過しない者でないこと  
その他輸出物品販売場を営業者として特に不相当と認められる事情がないこと。
- 現に非居住者が利用する場所又は非居住者の利用が見込まれる場所に所在する販売場であること。
- 一の指定自動販売機※のみを設置する販売場であること。

※ 指定自動販売機とは、免税販売手続を行うことができる機能を有する自動販売機として国税庁長官が観光庁長官と協議して指定するものをいいます。

なお、指定自動販売機を設置する販売場ごとに自動販売機型輸出物品販売場の許可を受ける必要があります。

また、自動販売機型輸出物品販売場制度の創設に伴い、一定の要件を満たし税務署長の承認を受けた事業者は、自動販売機型輸出物品販売場とみなされる臨時販売場を設置することが可能となりました。

**【適用開始時期】**令和3年10月1日以後に行われる輸出物品販売場の許可及び臨時販売場を設置する事業者の承認から適用されます。

自動販売機型輸出物品販売場制度の詳細については、決まり次第、国税庁ホームページに公表します。

### ～免税販売手続が電子化されました～

平成30年度税制改正により、これまで輸出物品販売場において書面により行われていた購入記録票の作成等の免税販売手続が見直され、これらの手続が令和2年4月1日から電子化されました。

令和3年9月30日までの間は、経過措置として従来の書面による免税販売手続ができることとされていますが、同日までに免税販売手続の電子化※に対応しなかった場合、令和3年10月1日以後は免税販売を行うことはできませんので、ご注意ください。

※ 免税販売手続の電子化について詳しくお知りになりたい場合は、国税庁ホームページに掲載している「輸出物品販売場制度の免税販売手続電子化に関するQ&A（平成30年6月）（令和元年7月改訂）」をご覧ください。

URL <https://www.nta.go.jp/publication/pamph/shohi/menzei/201805/pdf/02.pdf>

- お分かりにならないことや、更に詳しくお知りになりたいことがありましたら、最寄りの税務署にお尋ねください。
- 税務署での面接による個別相談（関係書類等により具体的な事実関係を確認させていただく必要がある相談）を希望される方は、あらかじめ電話により面接日時等を予約していただくこととしておりますので、ご協力をお願いします。