



ランドマーク税理士法人 満田 幸弘代表税理士

1962年神奈川県横浜市生まれ。自身が農家の出身。明治大学卒業後、横浜農協に9年勤務。資産税専門の会計事務所勤務後、1997年に独立。丸の内相模大学校主宰。

Q: 法人を利用して消費税の還付を受けたのに、また納付しなければならない?

横浜の地主である長谷川実氏(68・仮名)は、平成23年8月に法人を設立し、約1億円の賃貸マンションを購入しました。翌年の決算で消費税還付の申告をします。第一期の売上は自動販売機の収入による課税売上のみで、課税売上割合は100%です。そのため、非課税売上にかかる仕入れのある賃貸マンションも、その消費税は問題なく控除対象です。約500万円の還付金が入居者を入れたことを確認し、入居者を入れたことをし、思わぬ反応があり、税理士に報告されたことになり、また納付することになります。これは一体どういふことでしょうか?

失敗例から学ぶ

第5回

法人で物件を購入して、消費税を還付

法人なりの 注意点

A: 課税売上割合の急激な変動があれば調整計算される

近年の改正によって、消費税の還付を受けられるケースは、かなり限定的になりました。どの期間に法人を設立し、物件を建て、届出を出すか、一歩でも間違ってしまうと、許されません。今回の例では、法人を設立し、「消費税課税事業者選択届出書」を提出して、適用されてから、2年の間に100万円以上

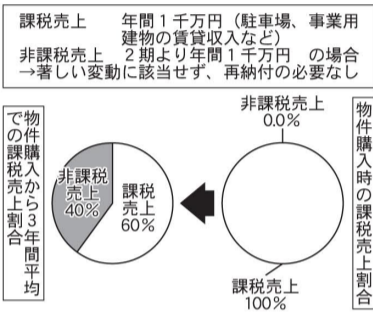
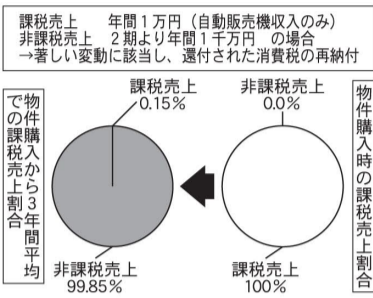
計算の対象となってしまう、物件を取得して以後3年間に於ける課税売上割合の変動がチェックされます。入居させた後は、当然賃貸収入が入ってくるので、非課税売上が増加し、課税売上割合が減少します。その

もともと、ある程度の課税売上があれば、再納付を回避できる可能性がある

一定の計算がされた金額を再納付しなければなりません。

では問題ありませんでした。しかし、現行法で消費税の還付を受けるには、三分の準備期間を経た後に物件を購入する必要があります。この期間中に購入してしまうと、還付された税金

ただし、再納付の義務を負わずに消費税の還付を受けられるケースもあります。例えば、もともと駐車場や事業用建物の貸付による賃貸収入のような課税売上があるケースです。新しく購入した賃貸物件の非課税売上を考慮しても課税売上割合があまり変動しないのであれば、再納付を気にする必要はありません。消費税の還付を検討する際は、詳しい税理士に相談するべきでしょう。



計算の対象となってしまう、物件を取得して以後3年間に於ける課税売上割合の変動がチェックされます。入居させた後は、当然賃貸収入が入ってくるので、非課税売上が増加し、課税売上割合が減少します。その