

自販機を使ったアパート建築消費税の節税に待った！

アパート建築に係る消費税について、これまで通り還付はいったんは受けられますが、3年後には返さなければならぬことになりました。アパート建築をお考えの方は、額が大きいので3年後にショックを受けないよう知っておく必要がありそうです。

支払った消費税が預かった消費税より多い場合、差額は国に「返してね」と言えます（還付）。ただし、預かってこそ支払ったものと精算できるのが原則で、支払ったものは何でもかんでも精算とはいきません。

アパートの建築費に係る消費税はこの典型で、例えば建築に2億円かかった場合（消費税は1000万円）、家賃収入は消費税を預からないので、対応が取れない1000万円は還付されない・・・となります（他に事業を営んでいない前提とします）。

しかし、消費税には、いくつかの収入のうち95%以上が消費税を預かる収入ならば、支払った分を全額精算できる「95%ルール」というものがあります。

しかも対応も関係ないということで、大ざっぱに言えば何でもかんでも精算できちゃう訳です。そこで、このルールと簡単に設置できる自販機を使った多額の節税が行われてきました。

先程の例で、入居前に自販機を敷地内に設置し、20万円の手数料収入があったとします（預かった消費税は1万円）。消費税を預からない家賃収入

が0ならば、消費税を預かった売上は20万円 / (20万円 + 0) = 100% (95%)。したがって、

1万円 (預かった消費税) - 1000万円 (支払った消費税) = 999万円の還付となります（かなり話を簡単にしています）。

ただし、その後3年間に家賃収入が増え、収入の状況が著しく変動（当初比50%超）した場合には、「あの95%以上って結局違ったでしょ。精算しすぎた分は調整して返してね（納付してね）」と逆に言われてしまいます。そこで、還付時にはその還付要件である課税事業者を選び、還付後の調整直前に免税事業者となり消費税の舞台から降りることで調整を受けることなく、これまでの節税は完結でした。

ところが！

今回の改正では還付時に課税事業者を選択したならば、3年間は課税事業者のままでいなければならないことになりました。還付を受けた翌年からは多額の家賃収入があるため、収入の状況は著しく変わります。したがって舞台から降りられないまま、3年後には調整を受けることになり、結局は還付を受けた額の大部分を返す（納付）ことになると思われますのでご注意ください。

尚、この改正は平成22年4月1日以降に課税事業者を選択した場合に適用となります。

残念ながら、キャンプなきまでに完封されたようです。おあとがよろしいようで・・・？

