

マネージメント・レター No.254  
消費税還付スキーム終了

＜消費税還付スキーム＞

- (1) 新たに不動産賃貸業を開始する免税事業者が居住用アパートを新築する際に、そのアパートが完成する課税期間から課税事業者を選択し消費税の課税事業者となります。そして賃貸開始を翌課税期間とすると同時に、建築途中のアパートの敷地などに自動販売機を設置して稼働させることで自動販売機のジュースの売上高だけを計上します。さらにそのアパートが完成する課税期間の課税売上割合を意図的に95%以上にして、アパートの建築費に係る消費税額の全額を仕入税額控除の対象とすれば、確定申告をして多額の消費税の還付を受けることができました。
- (2) 賃貸を開始する課税期間中に『簡易課税制度選択届出書』を提出して第3年度の課税期間を簡易課税適用事業者にしたり、『課税事業者選択不適用届出書』を提出して第3年度の課税期間を免税事業者とすれば『課税売上割合が著しく変動した場合の調整対象固定資産に係る消費税額の減額調整』が不要になってしまい、租税回避行為が可能でした。
- (3) さらに資本金が1千万円以上の新設法人についても、設立後2年間は自動的に課税事業者となることから上記同様の方法で租税回避行為が可能でした。

＜このスキームに対応する改正＞

今回の改正で、これらの租税回避行為に対処するため、アパートなどの調整対象固定資産の取得に係る仕入税額控除が過大であった場合に減額調整の対象となるように次に掲げる課税期間（簡易課税制度の適用を受ける課税期間を除く）中に調整対象固定資産を取得した場合には、その取得があった課税期間を含む3年間は引き続き強制的に課税事業者とされ、更にその3年間は簡易課税制度の適用を受けられないこととされました。

- (1) 課税事業者を選択した事業者の届出の制限が適用される課税期間（課税事業者を選択した課税期間の初日から2年間）
- (2) 基準期間がない法人の納税義務の免除の特例が適用される課税期間（資本金1千万以上の法人で基準期間がない課税期間）

少し難しい話になってしまいましたが施行日は平成22年4月1日となっており、既に課税事業者である個人事業者（簡易課税の適用を受ける場合を除く）については、年内に引き渡しを受ければ還付を受けることができる場合もありますのでアパート建築を検討している場合は早めにご相談ください。