

第 6596 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 (2021年)令和3年 1月 7日 木曜日

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: <a href="https://www.zeirishi-miwa.co.jp">https://www.zeirishi-miwa.co.jp</a>
-----	--

## ♠ 居住用賃貸建物の仕入税額控除

**Q** : 店舗付きマンションを購入する予定です。居住用部分は消費税の仕入税額控除が制限されるそうですが、どのようになっているのですか？

**A** : 次のようになっています。

### 【解説】

居住用賃貸建物は、住宅の貸付けの用に供しないことが明らかな部分(居住用賃貸以外の部分)とそれ以外の部分(居住用賃貸部分)とに合理的に区分しているときは、その居住用賃貸部分に係る課税仕入れ等の税額についてのみ、仕入税額控除が全額できず、制限されることとなっています。

この場合の居住用賃貸建物とは、その附属設備を含めて税抜価格が1,000万円以上の建物、具体的には高額特定資産又は調整対象自己建設高額資産に該当するものをいい、「合理的に区分している」とは、使用面積割合や使用面積に対する建設原価の割合など、その建物の実態に応じた合理的な基準により区分していることをいいます。

したがって、居住用賃貸建物について合理的な区分を行った結果、居住用賃貸部分の税抜価額が1,000万円未満であったとしても、その居住用賃貸部分については、仕入税額控除が制限されることとなります。

ちなみに、居住用賃貸部分にのみに使用される廊下やエントランスなどを「居住用賃貸以外の部分」と「居住用賃貸部分」の使用面積割合で区分することは、合理的に区分しているとはいえませんので注意してください。

【三輪厚二税理士事務所(大阪市中央区)】

