

土地・建物の消費税（1,000万円以上の固定資産）

・土地・・・非課税

・建物・・・課税

	アパート・貸家（賃貸住宅）		事務所として使用する場合
	すでに入居者がいる	まだ入居者がいない建物（購入後にアパート経営）	
購入時	仕入税額控除できない。 繰延消費税額として、課税売上割合が80%以上ならその消費税分は損金算入可能。 80%以下なら5年で償却できる。	仕入税額控除できない。 繰延消費税額として、課税売上割合が80%以上ならその消費税分は損金算入可能。 80%以下なら5年で償却できる。	仕入税額控除できる。
リフォームした場合（固定資産含める）	仕入税額控除できない。 繰延消費税額として、課税売上割合が80%以上ならその消費税分は損金算入可能。 80%以下なら5年で償却できる。	仕入税額控除できない。 繰延消費税額として、課税売上割合が80%以上ならその消費税分は損金算入可能。 80%以下なら5年で償却できる。	仕入税額控除できる。

☆ 売買契約書に、土地・建物の金額が分かれていない場合は、固定資産評価額などで分ける必要があります。

☆ 1,000万円未満の固定資産としてのアパート・貸家は仕入税額控除の対象となります。

- ① 課税売上割合95%以上かつ課税売上高5億円未満なら全額控除
- ② 個別対応方式なら仕入税額控除なし（非課税売上のみに対応する課税仕入れ）
- ③ 一括比例なら課税売上割合に応じて仕入税額控除（3年内の調整計算あり）