

ちょっと

Q&A

組合税務相談室

教えて



税理士 山本 善通 氏

Question

土地の譲渡と消費税

当組合は、事務所の移転に伴い、保有する土地を譲渡することになりました。消費税については、課税事業者であり、原則課税の方法により毎年度の申告を行っていますが、土地の売却金額が多額であり、課税売上割合が大幅に低下してしまいます。そのために仕入税額控除が少なくなってしまう可能性があり、結果として消費税の納税が過大になってしまいます。この場合の対応策について教えてください。

Answer

【概要】

土地の譲渡は非課税とされており、その譲渡対価は消費税法第30条第6項《課税売上割合》に規定する課税売上割合の計算上資産の譲渡等の対価に含まれますが、土地の譲渡に伴う課税仕入れの額はその譲渡金額に比し一般的に少額であることから、課税売上割合を適用して仕入に係る消費税額を計算した場合には、事業の実態を反映しないことがあります。

そこで、たまたま土地の譲渡対価の額があったことにより課税売上割合が減少する場合で、課税売上割合を適用して仕入に係る消費税額を計算すると当該事業者の事業の実態を反映しないと認められるときは、課税売上割合に準ずる割合の承認を受けることができます。(法30③、令47)

【課税売上割合に準ずる割合の適用承認申請手続きについて】

土地の譲渡が単発のものであり、かつ、当該土地の譲渡がなかったとした場合には、事業の実態に変動がないと認められる場合に限り、次の①又は②の割合のいずれか低い割合により課税売上割合に準ずる割合の承認を与えることとして差し支えないこととされています。

- ① 当該土地の譲渡があった課税期間の前3年に含まれる課税期間の通算課税売上割合（令53③《通算課税売上割合の計算方法》に規定する計算方法により計算した割合をいう。）
- ② 当該土地の譲渡があった課税期間の前課税期間の課税売上割合

【承認申請書の提出期限等について】

なお、適用を受けようとする課税期間の末日までに承認申請書を提出し、同日の翌日以後1月を経過する日までに納税地の所轄税務署長の承認を受けた場合、当該承認申請書を提出した日の属する課税期間から適用されます。

【留意点】

- ① 上記の承認申請書の承認を受けるまでには、時間がかかる事も予想されますので、余裕をもって提出することが必要ですので留意してください。
- ② 法人が一括比例配分方式で計算する場合には、「課税売上割合に準ずる割合」を適用することができませんので留意してください。
- ③ この課税売上割合に準ずる割合の承認は、たまたま土地の譲渡があった場合に行うものですから、当該課税期間において適用したときは、翌課税期間において「消費税課税売上割合に準ずる割合の不適用届出書」を提出してください。なお、提出がない場合には、承認を受けた日の属する課税期間の翌課税期間以降の承認が取り消されますので留意してください。

