

日本会计·税务实务资讯

题目：**关于居住用租赁建筑物的取得等相关的消费税进项税额抵扣限制**

【背景】

日本于2020年基于居住用租赁建筑物的取得等相关的消费税进项税额抵扣规定进行了税改，2020年10月1日起对于日本国内取得的居住用租赁建筑物（明显不用于住宅出租的建筑物除外）的消费税进项税额，不再享受消费税进项税额抵扣。

【居住用租赁建筑物】

关于判定是否属于居住用租赁建筑物，可以根据建筑物的结构、设施等情况判断，例如，全部设施都是店铺的建筑物等，则明显不适宜作为住宅租赁用。

【适用开始时间】

适用于2020年10月1日以后取得的居住用租赁建筑物的消费税进项税额。

【过渡措施】对于2020年3月31日之前签订的合同，在2020年10月1日以后取得的居住用租赁建筑物的消费税进项税额，不适用上述限制。

【居住用租赁建筑物取得等相关的消费税进项税额调整】

适用居住用租赁建筑物取得等相关的消费税进项税额扣除限制的「居住用租赁建筑物」，在调整期间内^{※①}在发生了以下任一情况时，需要调整可抵扣的消费税进项税额。

✚ 租赁用途改变时（例如 居住用→店铺用）

第三年度的课税期间^{※②}期末持有该居住用租赁建筑物，并且将该居住用租赁建筑物在该课税期间用于消费税课税租赁的情况下（例如 居住用→店铺用），由下面的公式计算得出的消费税进项税额，可以在第三年度的课税期间作为进项税额抵扣。

$$\text{可调整抵扣消费税进项税额} = \text{居住用租赁建筑物取得时消费税进项税额} \times \frac{\text{(A)中所含的消费税课税租赁收入金额}}{\text{调整期间该居住用租赁建筑物租赁收入合计额(A)}^{※③}}$$

例：2021年1月1日取得2亿日元的居住用租赁建筑物，同时以居住用出租，2023年4月1日开始以店铺用出租，则可调整抵扣的消费税进项税额计算如下：



※①调整期间时指从取得居住用租赁建筑物之日起到第三年度的课税期间结束为止的时间段。

※②第三计年度的课税期间是指从居住用租赁建筑物的取得日所属课税期间的期初开始，经过三年的那一天所属的课税期间。

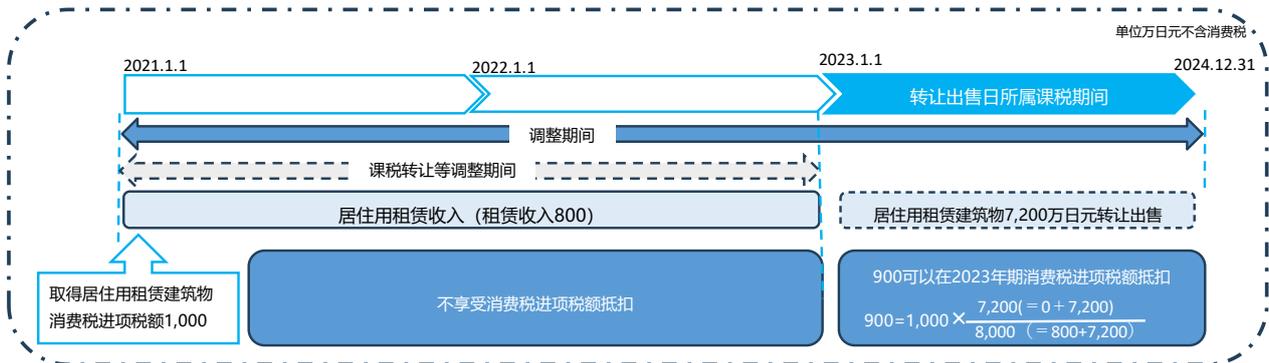
※③按不含消费税的金额计算。如果有折扣或退款，需从中扣除这些金额后的剩余金额进行计算。

居住用租赁建筑物转让时

该居住用租赁建筑物在调整期间转让出售时，由下面的公式计算得出的消费税进项税额，可以在转让出售年度的课税期间作为进项税额抵扣。

$$\text{可调整抵扣消费税进项税额} = \frac{\text{居住用租赁建筑物取得时消费税进项税额}}{\text{课税转让等调整期间}^{*\textcircled{4}} \times \frac{\text{(B)所包含的消费税课税租赁收入金额} + \text{(C)的金额}}{\text{该居住用租赁建筑物租赁收入合计额(B)}^{*\textcircled{3}} + \text{该居住用租赁建筑物转让额(C)}^{*\textcircled{3}}}$$

例：2021年1月1日取得1亿日元的居住用租赁建筑物，同时以居住用出租，2023年1月1日以7,200日元转让出售，则可调整抵扣的消费税进项税额计算如下：



※③按不含消费税的金额计算。如果有折扣或退款，需从中扣除这些金额后的剩余金额进行计算。

※④课税转让等调整期间指从取得居住用租赁建筑物之日起到将该建筑物转让给他人之日为止的时间段。

联系人

王欣 || 日本公认会计师 日本税理士

太阳 Grant Thornton Advisors 株式会社

中国事业部 合伙人

东京都港区元赤坂1丁目2番7号赤坂 K-Tower

电话 03-5770-8821

手机 070-2459-0723

电子邮件 xin.wang@jp.gt.com

网址 <https://www.grantthornton.jp/zh/>

微信: GTJapan-Tokyo