

## 「営改増」による不動産取得にかかる仕入税額控除

国家税務総局が3月31日に公布した「不動産に係る仕入増値税額の分割控除に関する暫行弁法」（国家税務総局公告 2016年第15号）により、「営業税から増値税への移行改正の全国展開に関する通達」（財税「2016」36号）の規定に基づき一般課税方式を適用する納税者が2016年5月1日以降に取得し、かつ会計上、固定資産として計上した不動産及び2016年5月1日以降に発生した不動産の建築工事にかかる仕入増値税は、その取得した日から2年間（60%部分は一年目に控除し、40%部分は二年目に控除）で分割して売上税額から控除することが規定されています。

### 【不動産の仕入税額分割控除の適用範囲】

不動産の仕入税額分割控除の適用範囲
直接購買、寄付を受け、資本参入を受け、債務弁済などの形式で取得した不動産の仕入税額
新築、改築、増築、修繕、不動産の装飾建築工事の仕入税額
2016年5月1日以降に取得した新築不動産、或いは不動産の改築、増築、修繕、装飾に用い、不動産の原価が50%超増加する場合の物品と設計サービスの仕入税額
<b>特殊状況：</b> 不動産開発企業より自己開発した不動産プロジェクト、ファイナンスリースの不動産、工事現場の臨時建築物と構築物については2年控除政策を適用しない、発票取得した当期に一回性控除する

- (1) 2年間での分割控除を適用する仕入税額のうち、60%部分は控除証憑を取得した当期に売上税額から控除し、40%部分は控除待ち仕入税額に計上して、控除証憑を取得した当月から13か月目に控除します。
- (2) 購入時に既に仕入全額を全額控除した物品およびサービスを不動産の建築工事に転用した場合、控除済み仕入税額の40%部分は、転用した当期に仕入税額から減額し控除待ち仕入税額に計上して、転用した当月から13か月目に売上税額から控除します。
- (3) 納税者は取得した不動産または建設工事を売却した場合、まだ控除していない控除待ち仕入税額は、売却した当期に売上税額から控除することができます。
- (4) 既に仕入税額を控除した不動産に非正常損失が発生した場合、または用途を変更し、専ら簡易課税方式が適用される課税項目、増値税免除項目、集団福利または個人消費に用いることになった場合、次の公式によって控除できない仕入税額を計算し、仕入税額を控除します。
  - ▲控除できない仕入税額＝（控除済み仕入税額＋控除待ち仕入税額）×不動産簿価率
  - ▲不動産簿価率＝（不動産簿価／不動産原価）×100%
- (5) 不動産の建築工事に非正常損失が発生した場合、使用した購入物品、設計サービスおよび建築サービスに係る控除済み仕入税額は、当期に全額の振替を行わなければならない、控除待ち仕入税額を控除することはできません。
- (6) 納税者は税務登記の抹消が生じた場合、まだ控除していない控除待ち仕入税額は、清算した当期に売上税額から控除することができます。
- (7) 2年控除政策を適用する仕入税額については、2016年5月1日以降に発行された合法的かつ有効な増値税控除証憑を取得する必要があります。
- (8) 納税者は不動産の仕入税額を分割控除する場合、事実に基づき増値税納付表などの税務申告書類を記入する必要があります。

以上