

# 新・消費税還付のQ&A

## 事前対策スキーム：B方式「推奨」

### デメリット

法人設立から物件引渡月までのスケジュールがタイト

事前に自己資金が必要

消費税の課税期間を最低限

税務調査リスク軽減

税制改正リスク軽減

### メリット

2、還付後：特に手続き無し  
(想定以上の家賃収入には注意)

より確実な消費税還付の為に  
事前対策を行う

1、還付年度：  
自己資金にて多額の金地金売買

予め、法人設立・口座開設完了がベスト

「新・消費税還付説明動画」 by 重松会計様  
(前半) <https://www.youtube.com/watch?v=RJkaDOHiOhI>  
(後半) <https://www.youtube.com/watch?v=4ihyk2Mb4qI>

還付金返納の調整計算を  
回避

H28.3まで  
2期以上経過した法人を活用

不動産取得3年後に還付金返納の  
調整計算が強制

## 改正のポイント

H28.4～改正後  
課税事業者になる工夫は不要

課税売上割合  
↓  
課税売上 / 課税売上 + 非課税売上

還付金の返納対象

引渡後3年間累計課税売上割合 < 引渡年度課税売上割合 (消費税還付割合) × 50%

## 事後対策スキーム・A方式

### デメリット

課税事業者の期間が  
延長するリスク

事後的な税務署の  
調査リスク

新たな税制改正リスク

### メリット

還付された消費税で  
課税売上計上が可能

すぐに消費税還付が可能

事前準備が不要

消費税還付を受けた後  
返納対策を行う

2、引渡年度から3年間：課税売上に該当する取引  
(家賃収入と同等以上の金地金の売買)

1、還付年度：課税売上のみ  
(自販機収入や少額金取引など)

## 金地金取引

### 活用する理由

売買に消費税  
売却時：課税売上

少量で高価値

時価：容易に証明

本人確認厳重  
名義混同しにくい

取引簡便  
(電話、メール等)

### 注意点

銀行への説明を  
事前に検討

法人口座を作成

提携店  
(株TOREKIN) を利用

同日の売買は控える

課税売上の  
約1%強の損失

原則：  
購入翌営業日売却