

-
- 消費税還付で**515**万円得した事例
-

不動産投資ユニバーシティ

<http://fudousan-onepercent.com>

515万円を手にした

2017年3月中旬。

クライアントのEさんは、**515万円のお金**を手にした。

「これまで不動産投資をしてきて、消費税還付なんて方法でお金が戻ってくるなんて、よく知らなかったの、志村さんに教えていただいて、本当に助かりました」

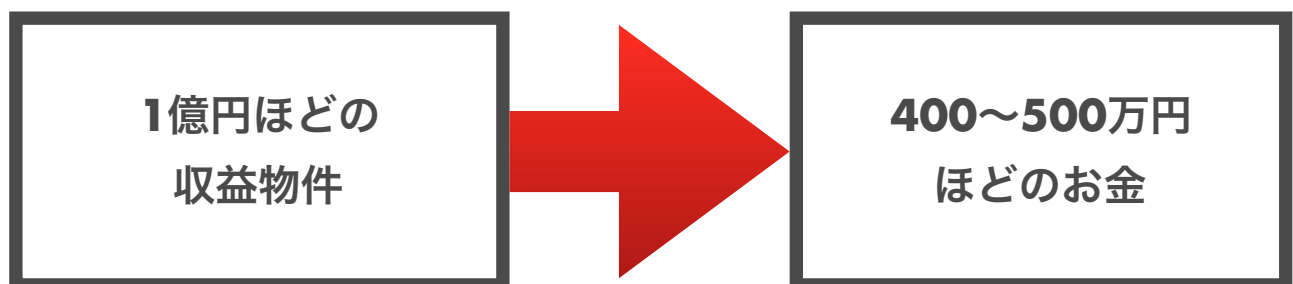
そう連絡をいただいた。

このレポートを読んでいるあなたは、Eさんが述べた「**消費税還付**」について知らないかもしれない。

実は、この方法を使うと、多額のお金が戻ってくる。

たとえば、あなたがこの「**消費税還付**」という方法を利用して、（収益）物件を購入するとする。

価格が1億円ほどの収益物件であれば、400万円から500万円ほどのお金が戻ってくることが多い。

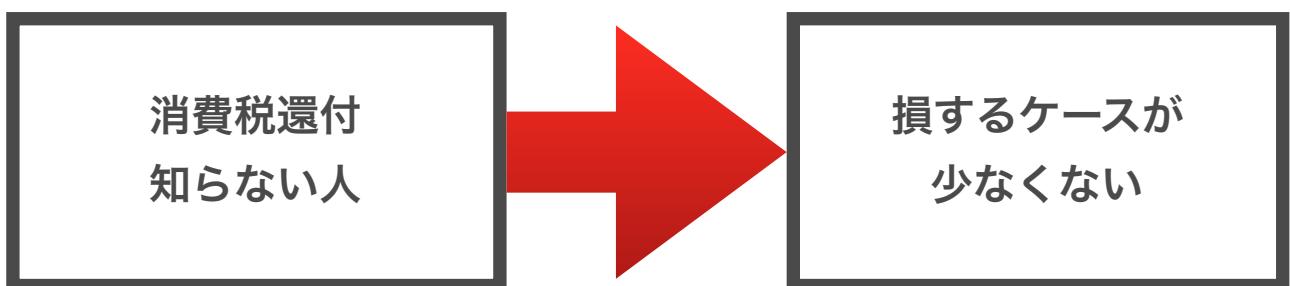


「でも、リスクがあるのでは.....」

そう思うかもしれないが、提供させていただいている方法であれば、**リスクはゼロ。**
メリットしかない。

だが、実際には「消費税還付」の正しい方法を知らない人、用いない人もいて、損しているケースが少なくない。

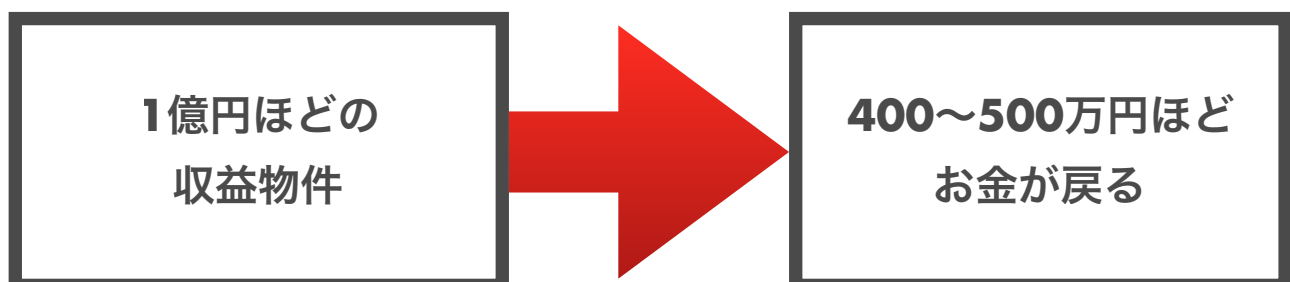
ただし、条件があるし、その方法を正しく行う必要がある。



今回のレポートでは、「消費税還付」という方法を正しく用いるにはどうすればいいのか、どのような条件が必要なのかを『不動産ユニバーシティ』をご利用いただいている皆さんに特別にご案内していきたい。

1.消費税還付とは何なのか？

まず結論から言うと、消費税還付を利用して収益物件を購入すると、**価格が1億円の収益物件であれば400-500万円程度のお金が戻ってくる**ことが多い。



しかも **リスクはゼロで、メリットしかない。**

このことの詳細は後ほど説明するが取り組まない理由がないのだ。

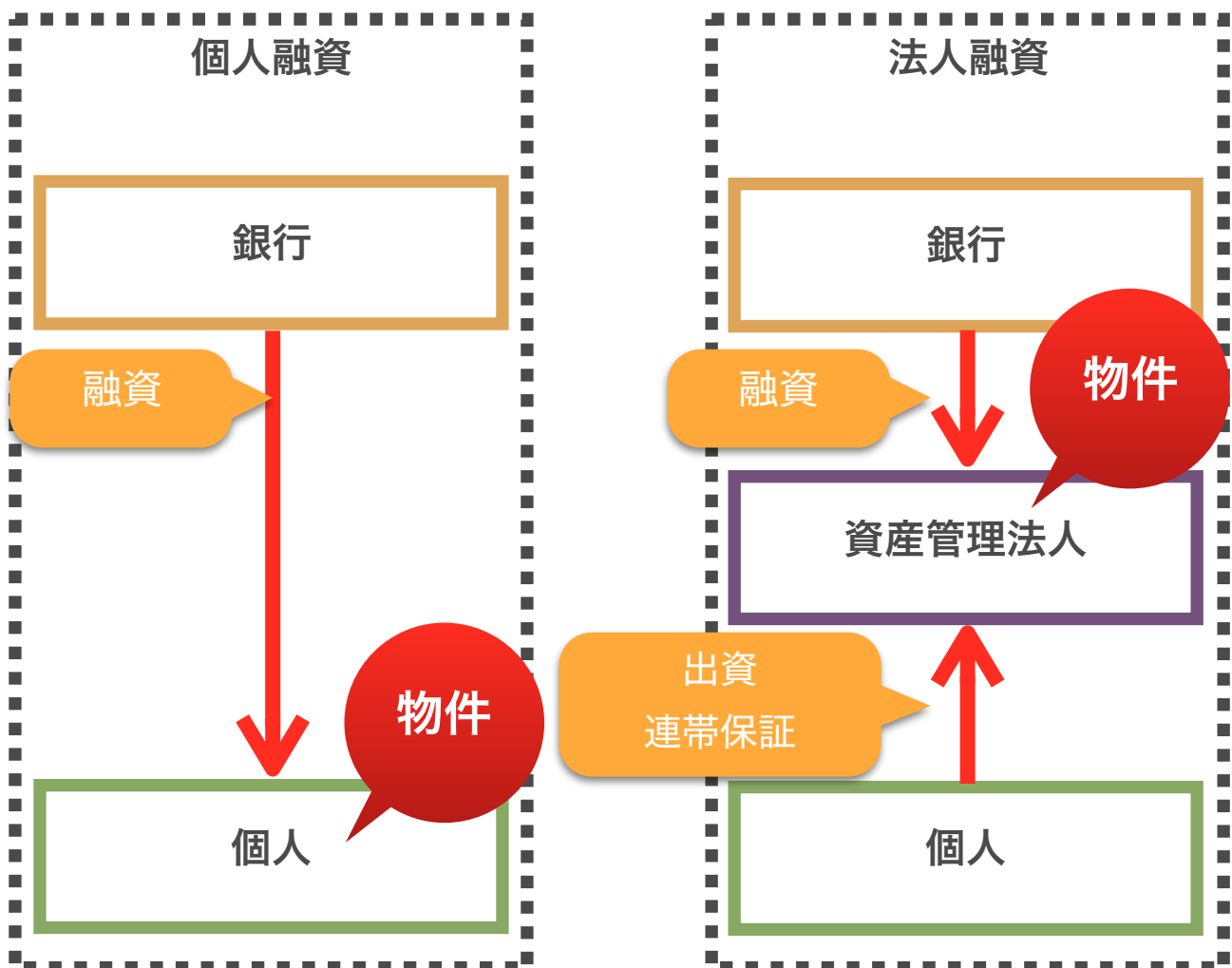
ただし、収益物件を買って消費税還付を受けるためには **以下の条件を満たす必要がある。**

- 消費税還付を受けるための条件

- **新規に設立した「資産管理法人」で法人融資を受ける**

※個人への融資では消費税還付は受けられません

資産管理法人を使った融資とは、個人で融資を受ける場合と違い、以下の図の通り資産管理法人（新設法人）が物件の所有者となる。



消費税還付を使うと、個人融資では帰ってこなかった**数百万円のお金**が、**資産管理法人への融資だと戻ってくる**ことになる。

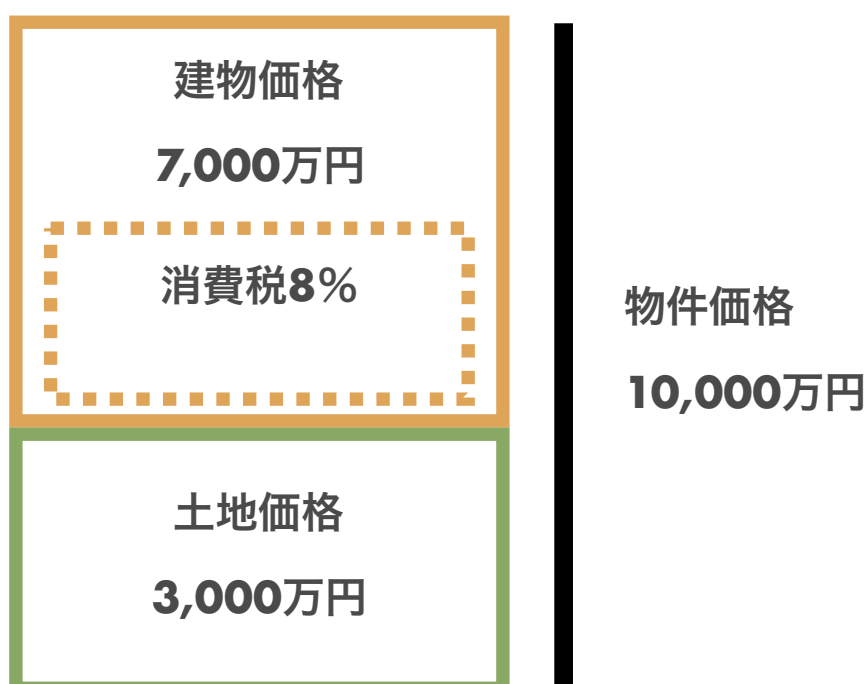
この消費税還付の情報を知っていて活用できるかどうかで、**その後の資金繰りがかなり変わってくる**のだ。

2. 消費税還付の具体例

消費税還付を利用した場合、具体的にどのような計算で還付額が決まるのかについて説明しよう。

1 棟物の収益物件を購入する場合、土地と建物を両方について購入することになる。この際に、建物については消費税が売買の際に掛かることになるが、これは内税だ。

売価1億円の物件が**建物7,000万円**、**土地3,000万円**という契約で取引されたとすると、**消費税相当額約518万円**は建物価格7,000万円の中に内包されることになる。



この消費税相当額である518万円から

- 課税売り上げを作るための費用
- 還付に要する税理士費用

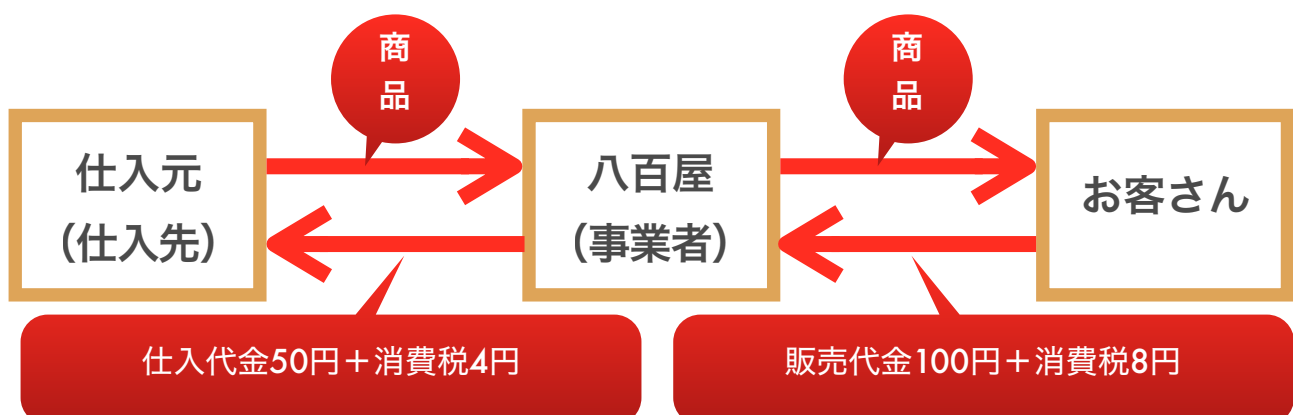
などを除くと、概ね400万円前後のお金が手元のキャッシュフローとして手元に残ることになる。

前述の通り、条件として新設法人を設立して融資を受ける必要があるが、この条件を満たしていれば、消費税還付に取り組まない理由がないと言える。

3.なぜ消費税の還付が行われるのか？

ここからは、具体的にどのように消費税還付が行われるのかの仕組みについて説明しよう。複雑な計算だと感じる人もいるかもしれないので、もしメカニズムを理解することが不要だと考えるのであれば、飛ばして読んでも大丈夫だ。

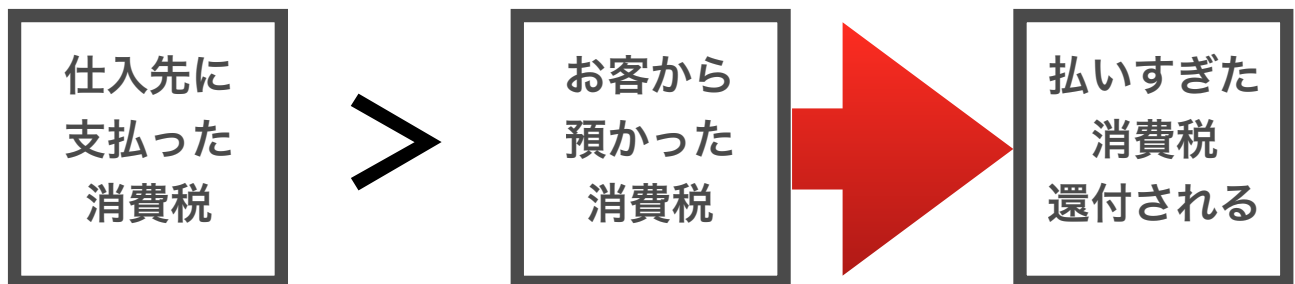
消費税は、売主である「事業者」（例 八百屋）が売先である「お客さん」から「預かった消費税」より、仕入先に「支払った消費税」を差し引いて納めるのが原則だ。



8円-4円=4円を消費税として国に収める

ただし、実際の商売では仕入値よりも売値の方が安くなってしまい、その結果赤字になるケースもある。

その場合、消費税も同様に「預かった消費税」より「支払った消費税」のほうが多くなるが、その場合は**払い過ぎた消費税は還付される**ことになる。



例1：消費税還付が発生しないケース

わかりやすくするために「八百屋」がキャベツ1個を販売する例でお話しよう。

まず、八百屋はキャベツ1個を仕入元から50円で仕入れるとする。

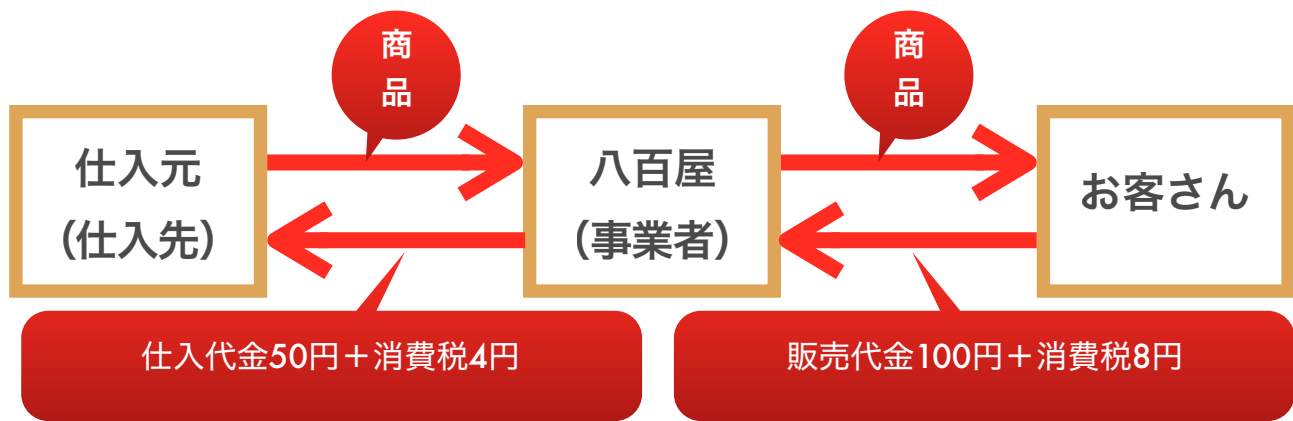
その場合、50円に消費税8%がかかるので、**消費税は4円**となる。

つまり、八百屋は仕入元に54円を払って仕入れるわけだ。

次にそのキャベツ1個をお客さんに100円で販売する。

その場合、100円に消費税8%がかかるので、**消費税は8円**となる。

つまり、八百屋はお客さんから108円を支払ってもらうわけだ。



- 利益50円、消費税支払い4円

ここで消費税に注目してほしい。

仕入れた時は4円払った。でも、お客さんからは8円もらった。

だから、8円から4円を差し引いた「4円」を消費税として国に収めることになるわけだ。

この場合は全く問題ない。

ところが、問題が発生するケースがある。

例2：消費税還付が発生するケース

その問題こそが消費税還付が発生するケースだ。

先ほどはキャベツ1個を50円で仕入れていたが、200円で仕入れたらどうなるか。

まず、八百屋はキャベツ1個を仕入元から200円で仕入れる。

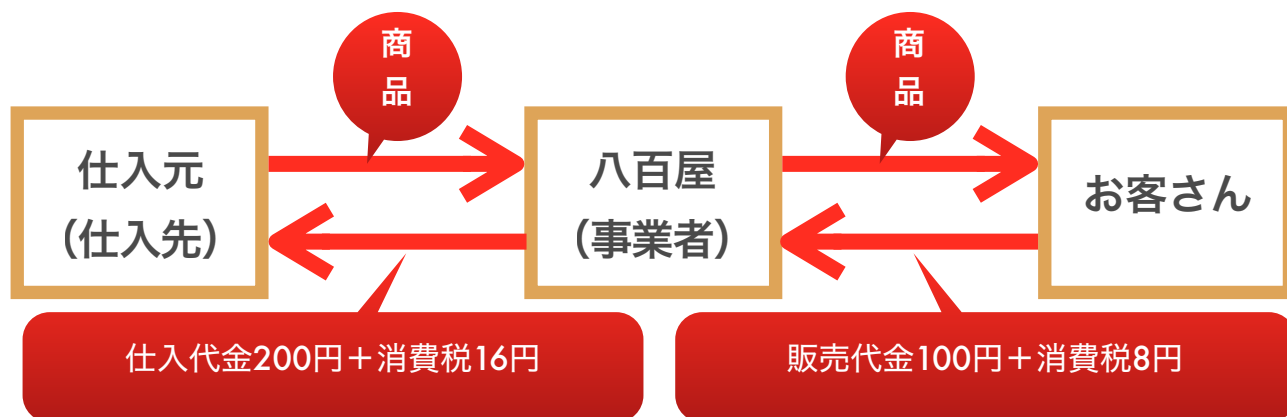
200円に消費税8%がかかるので、消費税は16円。

つまり、八百屋は仕入元に216円を払って仕入れるわけだ。

次にそのキャベツ1個をお客さんに100円で販売する。

100円に消費税8%がかかるので、消費税は8円。

つまり、八百屋はお客さんから108円を支払ってもらうわけだ。



- 利益-100円、消費税支払い-8円

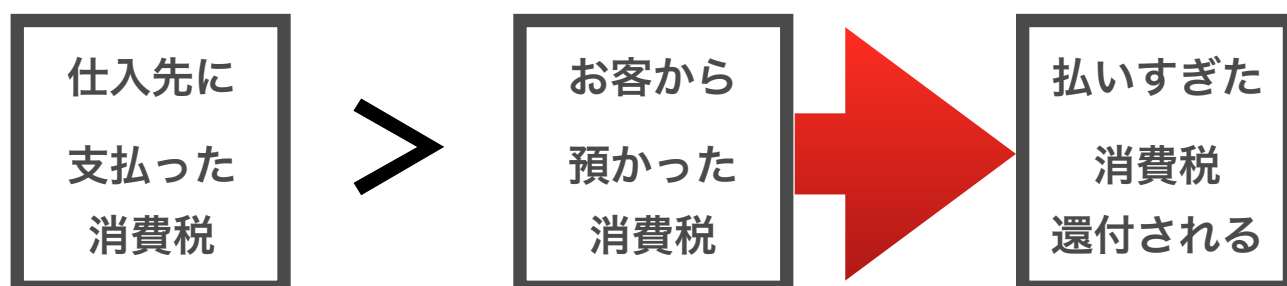
この場合も、消費税に注目してほしい。

仕入れた時は16円払った。でも、お客さんからは8円しかもらっていない。

このケースの場合、8円から16円を差し引くと「-8円」。赤字になってしまう。

なので、この8円分の消費税を還付にしてもらうわけだ。

まさに次の式のとおりだ。



例3：実際の不動産売買で消費税還付が発生するケース

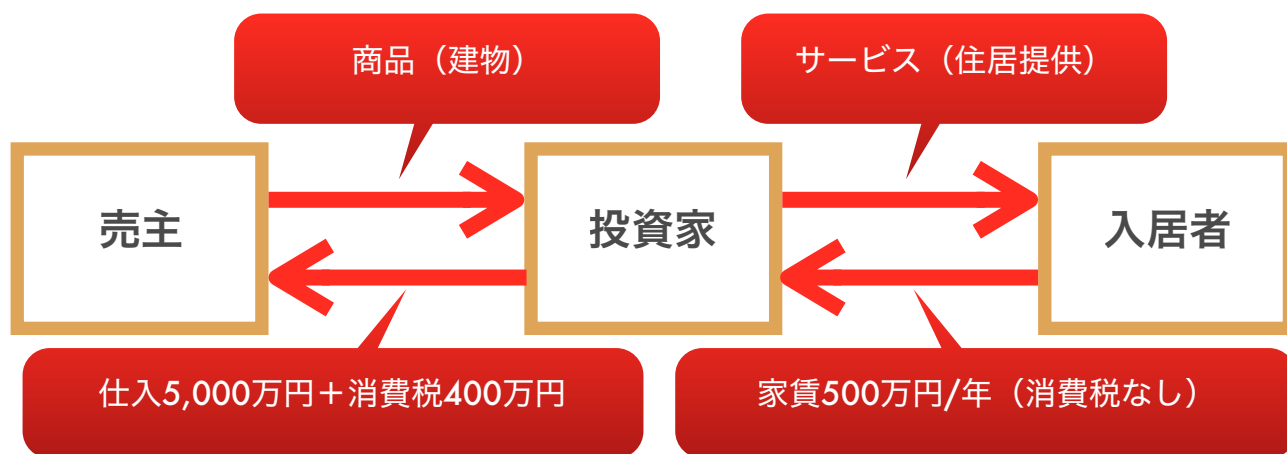
八百屋で消費税が還付される事例がわかったところで、実際の不動産売買の事例を見てみよう。

新設法人を設立し、消費税の課税事業者の届け出を行ったのちに、**以下の対応を行うと消費税が還付される。**

新設した法人で建物を**5,000万円(消費税は400万円)**で仕入れたとしよう。

物件取得後、建物からは家賃が売上として発生するが、家賃は消費税が発生しない非課税の売上なので、仕入れた時に**400万円の消費税**を払う。

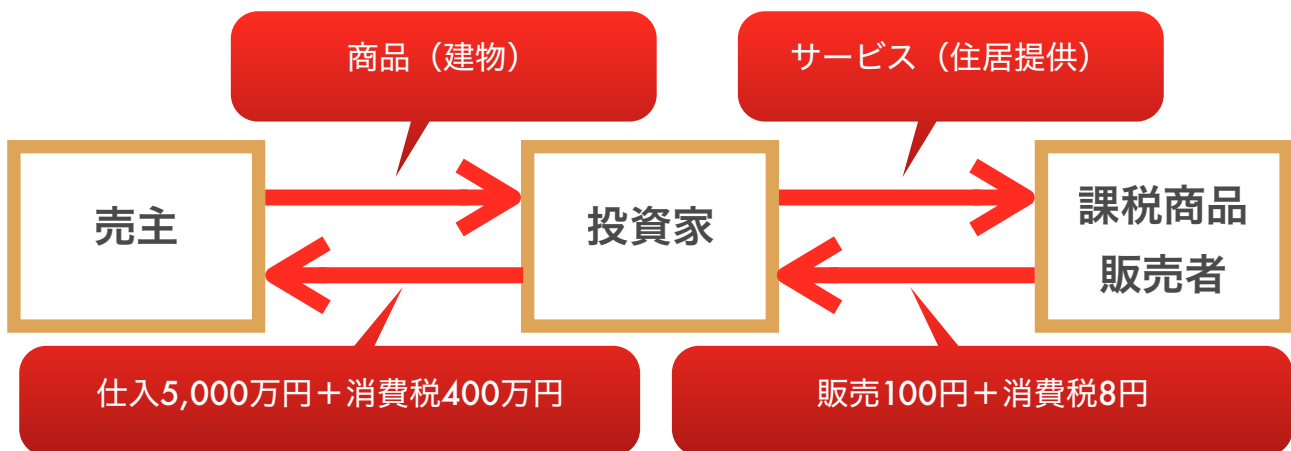
しかし、**消費税を伴う課税売上は何も発生しない。**



- 家賃は非課税なので消費税はなし
- 課税売上もないため、消費税支払いなし

上記の状況で、消費税を伴う売上を少額（100円）でも売り上げると、仕入れで発生した**消費税（400万円）**から100円に対する**消費税（8円）**を引いた額が還付対象となる。

消費税のほとんど（400万円-8円）が還付金として戻ってくることになるのだ。



- 消費税支払い399万9992円（還付対象）

4.どのようにして消費税還付を受ければいいのか？

消費税還付を受けるには絶対におさえるべきポイントがある。

消費税還付を受けるには「**消費税還付の対応ができる税理士のサポート**」が不可欠だ。

自分自身で行うのは不可能に近いので、**しっかり対応できる税理士に任せる必要がある**。

ただし、不動産を利用した消費税還付の業務を行える税理士は非常に少なく、**市中の税理士の99%は消費税還付の対応が出来ない**。

街中の税理士に「消費税還付は受けられますか？」と聞いても、全く要領を得ない回答をされることになるだろう。

そのため、不動産投資ユニバーシティでは、以下の条件を満たす、厳選した税理士と提携している。

- 不動産投資に理解があり、消費税還付の分野で多数の実績がある
- プロセスが定型化されており、安全に進められる
- 税務調査リスクがないような措置を講じられる

消費税還付を受けたい場合、お問い合わせ後に、消費税還付を受けられるかどうかについて返信を行うのでぜひ活用してほしい。

- 【税理士を紹介可能な条件】
 - 新設法人の融資の仮審査が通っている
 - または
 - 既に新設法人で融資を受けており、1期目の決算を迎えていない

【消費税還付相談フォーム】

<http://fudousan-onepercent.com/shouhizeikanpusoudan.html>

5. 『消費税還付』 利用者の声

不動産投資ユニバーシティの『消費税還付』の対応については、利用者から非常に高い評価をいただいている。

- 「満足」という声 100%
 - 100%の利用者が「満足した」と回答
- 満足度評価 9.2
 - 満足度については10点満点中平均9.2の評価をいただいている。

(2017年5月10日調査結果)

- 利用者の声

- 「満足しました。期待通り数百万円単位の還付金が入金されたため」
- 「満足しています。購入直後から数か月後で手元資金が増えるので、安心して物件の運営ができるためです」
- 「満足です。対応が早く、質問にも簡潔に答えてくれる」
- 「大変満足しました。

理由：作業指示が明確。本業等で忙しい中、煩わしい税務処理を「丸投げ」できて、きちんと還付されたから」

執筆者



この記事の執筆者：志村義明

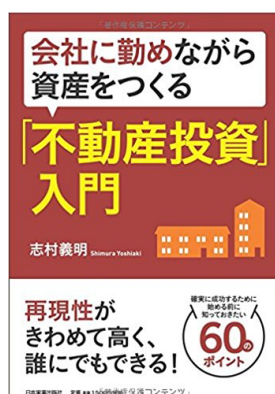
不動産投資家。大学を卒業後、大手シンクタンクに入社。

本業とは別に愛知、埼玉、山梨等で不動産賃貸業を展開し、合計

120室超を保有。投資総額は**5億円超**。地方高利回り物件の投資を得意とし、保有物件の平均利回りは**16%超**にのぼる。

運営サイト「**不動産投資ユニバーシティ**」の全ての記事を執筆・監修しており、自身が実践して得た不動産投資に関する300以上のノウハウを無料で公開している。

著書『会社に勤めながら資産をつくる「**不動産投資**」入門』（日本実業出版社）は**3回増刷**を重ねており、**アマゾンカテゴリーランキング1位**を獲得した。



※本レポートは筆者の個人的な知識を元に執筆しており、読者の利益並びに消費税還付が行われることを約束するものではありません。

※このレポートの情報を元に読者が損害を負ったとしても、不動産投資ユニバーシティはいかなる責任も負いません。

※実際の税務上の手続きは、必ず税理士の指導の下行ってください。

消費税還付相談フォーム

消費税還付を受けたい場合、お問い合わせ後に、消費税還付を受けられるかどうかについて返信を行うのでぜひ活用してほしい。

<http://fudousan-onepercent.com/shouhizeikanpusoudan.html>