

消費税

消費税は事業者が事業として対価を得て行う資産の譲渡、貸付けおよびサービスの提供に対して課税される税金で、最終的には価格に上乗せされ、消費者が負担することになります。

消費税と地方消費税をまとめて一般的に消費税等といい、現在の税率は8%（消費税6.3%+地方消費税1.7%）です。平成31年10月1日以降10%（消費税7.8%+地方消費税2.2%）への引き上げが予定されています。

❏ 不動産を購入したときの消費税等

消費税法上、土地等の譲渡は非課税取引、建物の譲渡は課税取引とされています。したがって、建売住宅やマンションを購入する場合は、購入価額は土地と建物に分けられ建物価額に対してのみ消費税等が課税されます。なお、不動産購入に伴う諸費用等について、消費税等が課税されるもの、課税されないものを下に一覧表にしました。

■ 不動産購入に係る消費税等

	課税されるもの	課税されないもの
売買代金	建物売買代金	土地売買代金
登記費用	司法書士手数料等 土地家屋調査士手数料等	登録免許税
ローン関係	ローン事務手数料	火災保険料 保証会社への保証料 団体信用生命保険保険料
その他		不動産取得税 固定資産税・都市計画税 (注) 管理費・修繕積立金

(注) 管理組合が徴収する管理費・修繕積立金は対価性がないため、通常は課税の対象となりませんが、管理会社に支払う管理委託料などは課税の対象となります。

❏ 土地を貸すとき、借りるときの消費税等

土地もしくは土地の上に存する権利の貸付けについては通常非課税取引とされていますが、次のようなケースでは消費税等の課税の対象となります。

① 一時的な貸付け

- ・貸付け期間が1か月に満たないもの

② 施設の利用に伴う貸付け

- ・設備（フェンス、コンクリート敷）のある駐車場の使用料
- ・建物・テニスコートなどの施設の利用に伴う貸付け

(注) 設備がなにもない、いわゆる青空駐車場の使用料は非課税になります。

❏ 住宅を貸すとき、借りるときの消費税等

賃貸住宅の家賃については、原則としては非課税となっています。ただし、住宅の家賃でも1か月未満の貸付けの場合や、別荘の家賃については課税の対象となります。なお、家賃には、礼金、更新料、敷金および保証金等で返還しない部分や住宅部分にかかる共益費等も含まれます。

(注) 事務所、店舗等の貸付けによる賃料については、課税の対象になります。

住宅を売却したときの消費税等

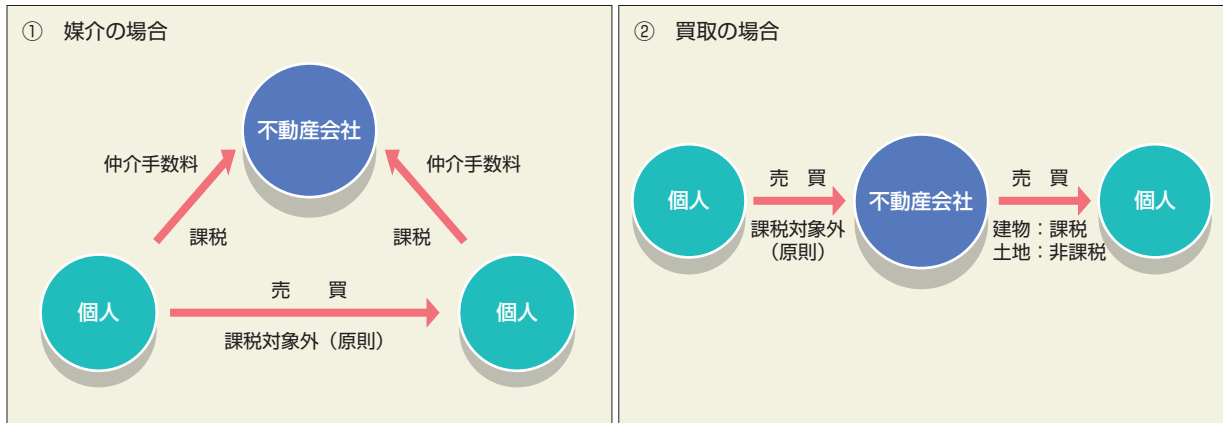
消費税等の課税対象は事業者が事業として対価を得て行う取引ですから、事業者でない個人が住

宅を売却しても消費税等は課されません。

また、売主が消費税等の課税事業者の場合でも、自宅として使用していた住宅の売却の場合は事業として行うものではないので消費税等は課されませんが、本来の事業の用に供されていた事務所、店舗、賃貸住宅等を売却した場合には課税されるケースもあります。

なお、中古住宅の売買について仲介業者に仲介を依頼したような場合には、仲介手数料に対して課税されます（下記の図をご参照ください）。

■中古住宅流通と消費税



Q

消費税法において、土地の譲渡および貸付けは、非課税であると聞きましたが、これらの仲介手数料についても、非課税となりますか。

A

土地の取引に関して消費税等が非課税となるのは、土地およびその上に存する権利の譲渡または貸付けに限られますから、土地の譲渡代金等については課税されませんが、土地の売買または貸付け等に係る仲介手数料は、土地の譲渡または貸付けに関連する取引ではあっても、売買等のあっせんという役務の提供の対価となりますので、消費税等の課税の対象となります。

高額資産を取得した場合における消費税の中小事業者に対する特例措置の適用関係の見直し

簡易課税制度の適用を受けない課税期間中に事業者（免税事業者を除きます。）が、平成28年4月1日以後に高額資産の仕入れ等を行った場合は、仕入れ等を行った課税期間を含め3課税期間は事業者免税点制度および簡易課税制度は適用されません。

- (注) 1 高額資産とは、一取引単位につき支払対価の額が税抜1,000万円以上の棚卸資産又は調整対象固定資産とされています。
- 2 平成27年12月31日までに締結した契約に基づき、平成28年4月1日以後に高額資産の仕入れ等を行った場合には、適用されません。