

朝日税理士法人だより



大家さんと消費税

今年もいよいよあと一ヶ月を残すのみ。来年の10月1日に実施される予定の消費税の増税まであと10カ月となってしまいました。来年の10月1日から、飲食料品の販売と定期購読契約に基づく新聞を除いて、消費税率が8%から10%に引き上げられることは皆さんもご存知のことだと思います。消費税増税の年となる来年を見据えて、不動産の賃貸を営んでいる方々（大家さん）に影響のある事柄について整理してみましょう。

まずは、消費税増税に直接関係のある注意事項です。10月1日から消費税率が10%になるということは、家賃に当てはめれば10月分の家賃から10%になるということです。アパート、マンションや軒家などの住宅家賃は、消費税が非課税なので以前から消費税を頂いているということはありません。消費税の納税義務者となっている大家さんの場合、店舗や事務所など、あるいは駐車場の賃貸については、毎月の賃料に8%の消費税を加算して頂いているのではないのでしょうか。来年の10月分の賃料からは、8%から10%の消費税額に変更して頂く必要があります。一般的な不動産賃貸借契約では、前月末までに翌月分の賃料を収受するよう規定されていますので、契約書通りに賃料を収受していれば、9月に受け取る賃料が10月分になります。この10月分から税率10%になりますので、お金の動きとしては9月から新税率でのやり取りがスタートするのです。遅くとも8月までには賃借人に文書で通知するなどして、確実に10月分から8%から10%に移行できるよう準備しておく必要があります。通知文などの様式が分からない時は、遠慮なく朝日税理士法人担当者までお問い合わせください。

住宅しか貸していないので普段は消費税の心配がない大家さんにも注意しなければならない事柄があります。今回の改正には直接関係はありませんが、アパート、マンション、一軒家などを売却した場合、売却の翌々年に消費税の心配をしなけ

ればならなくなってしまうことがあります。状況によっては税務署に各種届出書の提出が必要となることもあります。税率が高くなればなるほど、被ってしまう不利益も大きくなります。担当者に早めに相談し、慎重な検討を行ってください。現在消費税を納めている、納めていないにかかわらず、建物の建築など多額な設備投資を予定する場合も早めの相談をお願いいたします。税率が高くなればなるほど、消費税にまつわるあらゆる影響が大きくなりますから。

消費税率がアップする時には、必ず経過措置が伴います。10項目ほどの経過措置が発表されていますが、その内大家さんに関係が深いと思われるものを一つ紹介させていただきます。現在アパートなどの居住用建物の建築などを検討されている方にとって重要な経過措置です。建設業者との契約が来年の3月31日までに締結されていれば、完成引き渡しは10月1日以降になったとしても消費税は10%ではなくて8%になる（追加・変更等の部分は10%になります）といった経過措置です。闇雲に契約を急ぐことはないと思いますが、建物の建築と言えど支出額も大きくなりますので2%の違いは小さくありません。建築を検討されている方はご相談ください。この経過措置は、マンションの購入などの新築や中古物件の購入には適用されず、あくまでも建築の際の適用ですのでご注意ください。

建物建築に関する経過措置は、ご自分やご親族の自宅を建築される場合などにも同様の取扱いになります。ただ、契約が4月1日以降になり経過措置が適用できなくても、消費税導入後の景気対策として優遇措置も準備されます。消費税増税の前後には、色々な角度から検討することが必要になってきそうです。

どんな小さなことでも遠慮しないで早めに朝日に相談。このことを頭の隅に置いておいてください。

(文責 大澤慎一)

