



消費税についておさらいしてみましょう

2019年10月1日、消費税率が8%から10%に引き上げられました。平成元年に3%の税率で導入され、平成の時代に5%、8%と段階的に税率が引き上げられ、令和の幕開けとともに消費税はついに税率二桁台に突入です。税率10%（一割）となると、その負担感は俄かに増してくる感があります。そこで、不動産賃貸業に的を絞って消費税についておさらいをしてみることにしました。

消費税が導入されてから既に30年以上の時が経ち、住宅家賃は消費税非課税であるということは最早常識となっています。賃貸しているのは居住用の住宅やアパート、マンションだけ、一部店舗や事務所があったり、別契約の駐車場などがあったとしてもその収入が**1000万円以下の方は原則的には消費税を税務署へ納めなければならない義務（課税事業者）は生じません（免税事業者）**。税率が20%になろうが30%になろうが心配なしです。

ちょっと話が横道にそれますが、マンションやビルの中に自動販売機を設置している方もいると思います。**アルコール以外の飲食料品の販売には軽減税率が適用されて8%のまま**です。店舗家賃や駐車場賃料と一緒に10%の税率で申告しないように注意してください。但し、手数料方式で設置している場合の収入は10%の税率になります。

さて、先ほど原則的と傍点まで打って注意しなかったことについて説明していきます。まずは1000万円の判定についてです。店舗家賃などの消費税の課税対象となる収入（課税売上高）が年間1000万円を超えるとその翌々年は課税事業者となります。この1000万円を判定する時、**課税事業者は消費税を抜いた税抜金額で判定し、免税事業者は消費税を含んだ税込金額で判定**します。消費税の納税義務があるのか否かの重要な判断を誤る可能性もありますので注意が必要です。

賃貸用のアパートなどを売却することもあるでしょう。土地の売却は非課税ですが、例えば住宅用で賃料は非課税でも、賃貸用建物の売却は課税売

上高になります。**建物の売却価格を含めて1000万円を超えると、売却した年は免税事業者で消費税の申告納税義務がなくても、その翌々年は課税事業者となります**。翌々年の消費税の申告納税を忘れてしまい税務署から後日指摘されると、無申告加算税などの罰金が科されることもあるので注意が必要です。また、簡易課税方式が有利な場合、提出期限を徒過してしまい簡易課税方式が適用できないといった不利益の可能性もあります。

建物の建築や購入、あるいは大規模な修繕の予定がある時も注意が必要です。免税事業者でもあ

えて課税事業者を選択することによって多額の消費税の還付を受けられることがあります。これは現在課税事業者の方で簡易課税方式を適用している方にも当てはまります。ただし、消費税の還付には、適用の可否の判定や、メリット、デメリットの試算など専門的な知識が必要になります。

最後に税率変更時の注意点についても触れておきます。賃料はいつから10%の新税率が適用されるのでしょうか？10月分の賃料からです。通常、家賃や駐車場代は月末までに翌月分を支払う契約になっています。**10月1日から収受する賃料ではなく、例え9月以前に収受していても10月分賃料であれば10%**ですので注意してください。

アパートなどを建築中という方もいると思います。建築工事の場合、今年の3月31日までに契約を締結していれば、完成引き渡しは10月以降になっても追加工事部分などを除いて税率8%のままです。ただし、あくまでも建築であり、単なる購入の場合は原則通りですのでご注意ください。

出来るだけ解りやすくを心掛けましたが、理解して頂けたか不安です。また、紙面の都合上全てを網羅することも出来ませんでした。簡単なようで複雑な消費税。場合によっては損得がはっきり分かれてしまう消費税。不安な時は朝日税理士法人までお気軽にご相談ください。（文責：大澤慎一）

