

営業社員のための『不動産税務通信』R7.4月号

私は個人で飲食業を営んでいる消費税課税事業者ですが、自宅を買い換えることになりました。この自宅売却に消費税は掛かるでしょうか？

消費税

事業用ではない不動産を売却しても消費税の課税対象にはなりません。



原則

事業のために使用している建物・付属設備・構築物は消費税の課税対象(土地は非課税取引)

ケース①

課税事業者が**事業に関係ない不動産**を売った場合



売却・買換



- ・課税事業者が旧居を売り、新居に引っ越した。
- ・事業活動は全て自宅とは別の不動産で行われている。

○判定

売却した旧居は**事業用ではないため対象外**。従って、旧居に消費税を課す必要は無く、旧居売却は消費税計算に影響を及ぼさない。

ケース②

免税事業者が**事業に使う不動産**を売った場合



- ・免税事業者
- ・不動産貸付業を営んでいる



売却・買換



○判定

事業用不動産を売却したため**課税対象**。従って、建物に消費税を課す必要がある。免税事業者である期間中の売却のため、**消費税の申告納付義務は無いが、建物が1千万円超で売れた場合は2年後に課税事業者となる。**

よくある誤解

消費税の課税事業者・免税事業者の区別を印紙税に結び付けて「免税事業者だから領収書に印紙は要らない」と判断するケースが散見されますが消費税と印紙税は完全な別規定です。事業の用に供する不動産売却の領収書は消費税法上の取扱いとは関係なく印紙税の対象となる点にご注意ください。

不動産のうち、建物は消費税を課すべきこととされています。ただし、消費税の課税は事業を前提としているので、売却した建物が事業に関係のないものであるときは消費税について検討する必要はありません。また、事業用の建物を売却したとしても、その売却が免税事業者である年に行われているのならば、その年の消費税について申告納付義務は生じません。しかし、免税事業者期間中の売却だとしても課税取引である以上は納税義務の判定に含めることとなります。建物売価が1千万円超だったなら2年後に課税事業者として消費税の納税が発生する可能性があるので注意して下さい。

税理士紹介ページ

弊所に所属する
税理士一覧です。



電話・面接相談



新宿相談所 (新宿三井ビル33階)

横浜相談所 (横浜スカイビル20階)

東京日本橋相談所 (ビジネスエアポート日本橋内)

TEL : 03-6848-3301

Mail : ask@tokyocity.co.jp

ご利用時間09:30~17:30