

VI

不動産取引に関する消費税

1

消費税の概要

(1) 消費税の概要

消費税は、消費に広く負担を求めるという観点から、ほぼすべての国内での商品の販売、資産の貸付け、サービスの提供等を課税対象として、取引の各段階において8%の税率で課税する税です。

(2) 消費税の課税対象

消費税は、国内で事業者が事業として対価を得て行う資産の譲渡、貸付け、役務の提供（以下、「資産の譲渡等」といいます）、および保税地域から引き取られる外国貨物を課税の対象とします。

(3) 消費税の非課税取引

消費税の非課税取引には、次のようなものがあります。

① 消費税の性格上課税になじまないもの

- イ. 土地（土地の上に存する権利を含む）の譲渡および貸付け（一時的に使用させる場合等を除く）
- ロ. 有価証券、有価証券に類するものおよび支払手段の譲渡
- ハ. 郵便切手類、印紙、証紙の譲渡
- ニ. その他一定のもの

② 社会政策的配慮によるもの

- イ. 社会保険診療、助産、社会福祉事業
- ロ. 学校の授業料・入学検定料、入学金、施設設備費等
- ハ. 住宅の貸付け
- ニ. その他一定のもの

(4) 納税義務者

① 原則

消費税の納税義務者は、製造、卸、小売、サービス等の各段階の事業者や、保税地域からの外国貨物の引取者とされています。

② 納税義務の免除等

基準期間または特定期間における課税売上高等が1,000万円以下である事業者（一定の法人を除きます）については、消費税の納税義務が免除されます。

③ 基準期間・特定期間

基準期間とは、個人事業者については前々年、法人については前々事業年度をいいます。

特定期間とは、個人事業者については前年上半期（1月～6月）、法人については前事業年度の上半期をいいます。

本資料は、平成26年4月1日現在の法令に基づいて作成されており、今後の法令改正等により内容が変更となる場合がございます。実際の取扱いにつきましては、所轄の税務署等、専門家へご相談ください。

コラム 免税事業者の要件の見直し

基準期間における課税売上高が1,000万円以下である法人は、原則として消費税の免税事業者とされています。平成25年1月1日以後に開始する事業年度から、特定期間における課税売上高が1,000万円以下である要件が加えられました。なお、この規定の適用にあたり、課税売上高に代えて、給与等の支払額を用いることができます。

この見直しは、個人事業者についても同様に取り扱われます。

(5) 課税期間・課税標準

消費税の課税期間は原則として、個人は1月1日～12月31日、法人はその事業年度です。消費税の課税標準は、取引等の対価です。

(6) 税率

8%（消費税6.3%、地方消費税1.7%）（平成26年12月現在）

(7) 申告・納付

課税事業者は、その課税期間の末日の翌日から2カ月以内（個人事業者は、その年の12月31日の属する課税期間の確定申告は翌年の3月末日まで）に、所轄の税務署長に確定申告書を提出するとともに消費税額および地方消費税額を納付します。

また、直前の課税期間（1年分）の確定税額が、一定額を超える事業者については、中間申告・納付が必要となります。

(8) 簡易課税制度

基準期間の課税売上高が5,000万円以下の課税事業者が簡易課税制度を選択する旨の届出書を提出した場合には、課税期間の課税売上高に対する消費税額に下記の割合を乗じた額を課税仕入高に含まれる消費税額とすることができます。

- 卸売業……………90%
- 小売業……………80%
- 製造業等・建設業……70%
- その他の事業※1 ……………60%
- サービス業、不動産業 ※2 ……………50%

※1 その他の事業のうちの金融業および保険業については、平成27年4月1日以後に開始する課税期間から50%となります。

※2 不動産業については、平成27年4月1日以後に開始する課税期間から40%となります。

本資料は、平成26年4月1日現在の法令に基づいて作成されており、今後の法令改正等により内容が変更となる場合がございます。実際の取扱いにつきましては、所轄の税務署等、専門家へご相談ください。