

消費税

建物にはかかりますが、
土地は消費するものではないので、
消費税は非課税です。

マイホームを買っても、消費税はかかるのですか。

◎平成元年4月1日から消費税制がスタートしました。そして、平成9年4月1日から税率が3%から5%に引き上げられました。消費税は、もうご存じのように、モノやサービスの代金の5%を税金として消費者が負担するという間接税です。

◎所得税や法人税と異なる消費税の大きな特長は、税金を負担すべき人（税の負担者）と、税金を納めるべき人（納税義務者）が一致していないことです。つまり、税金を負担するのは消費者という個人で、その税金を納めるのはモノやサービスを提供した事業者になるのです。事業者はモノやサービスを提供する際に、代金と一緒に消費者から代金の5%の消費税を受け取り、消費者に代わってそれを納税する義務があるわけです。

◎また、消費税は販売価格に織り込んでしまってもいいし、価格いくら・消費税いくら、というように別に表示してもいいことになっています。

◎「広く、薄く」という趣旨から、この消費税の対象には例外がほとんどありません。ひとつ100円のチョコレートでも、1個が何百万円もする宝石類でも、税率は一律5%なのです。

◎もちろん住宅だって同じこと。住宅を売買する

ときは、売り主があとでご説明する課税事業者である場合には、消費税は価格に織り込まれて表示されます。そしてその消費税額は、売り主に支払う総額のうち、建物部分の価格の5%です。売り主は、購入者から受け取った5%の消費税を、購入者に代わって納税することになります。

◎ただし住宅といっても、その住宅の建っている土地については、消費税は非課税です。というのは、土地は売り買いはできても使っているうちになくなったり、使用価値が下がったりするものではないので、「消費」とはいえないからです。ちょっとむずかしい言葉で言えば、「土地の売買は単なる資本の移転」と見なされるわけです。

◎したがって、土地付きの一戸建て住宅やマンションを買った場合には、建物の部分の価格にだけ5%の消費税がかかってくることになります。

◎一括して一戸建て住宅を購入したりマンションを購入した場合など、土地と建物にその価額を分ける事となりますが、色々むずかしい点がありますのでその点は専門家に相談するのが良いでしょう。



不動産にかかわる消費税では、こんなことにもご注意ください。

（課税対象は、新築・中古・自宅であるなしを問いません。）

●この消費税は、買ったときにかかる不動産取得税などと違って、新築・中古にかかわらず税率は平成9年4月1日から同じ5%です。また、不動産に関する税金では、自宅の場合は税金が少なくても特例がいろいろありますが、消費税については自宅であろうがなかろうが区別はいいさいありません。

●ただし、課税業者ではない個人売り主の自宅を買い受けるような場合には、あとでご説明するように、売り主には消費税の納税義務がありません。したがってこんな場合には、買い手の側も建物価格の5%の消費税を支払うこともないのです。

●もっとも土地の売買は非課税であることを考えると、中古住宅では消費税の負担はそれほどでもないことがけっこうあるはず。というのは、中古住宅は建ってから時間がたてばたつほど、価格のうち土地の部分の占める割合が大きくなっていくからです。その土地の部分は非課税なので、中古建物に対する消費税は少なくてすむわけです。

（仲介手数料、取り扱い手数料にも消費税がかかります。）

●中古住宅を買ったときには、売り主に支払う代金のほかに、仲介をした不動産会社に支払う仲介手数料が必要になってきますが、消費税はこの仲介手数料にも課税されることになっています。仲介手数料は、売買価格が400万円以上の場合には売買価格の3%+6万円。したがって、『(売買価格×3%+6万円)×105%』が仲介会社等に支払う消費税込みの金額となります。

●この仲介手数料への課税は、モノではなく、仲介というサービスの対価への課税です。ですから、仲介してもらったのが消費税のかからない土地であっても、その土地の仲介手数料には消費税は課税されるのです。

なお、平成16年4月から消費税の表示はモノやサービスの値段と消費税をあわせた総額表示とされました。建物の価格も総額表示になりますが、仲介料の計算では含まれている消費税を除いた金額をもとに計算することとされています。

宅地・建物の仲介手数料について

●売買・交換の場合

宅地建物取引業者が依頼者のそれぞれ一方から受けとることのできる手数料は、つぎの金額（代理のときはその2倍、ただし代理の相手方からも受けとる場合は合計額で2倍）以内です。

取引額	手数料（税込）
200万円以下	取引額の5.25%
400万円以下	取引額が200万円以下の部分についてはその5.25% 取引額が200万円を超える部分についてはその4.2%
400万円超	取引額が200万円以下の部分についてはその5.25% 取引額が200万円を超え400万円以下の部分についてはその4.2% 取引額が400万円を超える部分についてはその3.15%

●貸借の場合

宅地建物取引業者が貸借の手数料として依頼者の双方から受けとることのできる合計額は、通常の賃料の1ヶ月分の1.05倍に相当する金額以内です。また、それが居住用の建物の媒介である場合、依頼者の一方について受けとることのできる金額は当初より依頼者の承諾を得ているときを除いて1ヶ月分の賃料の0.525倍に相当する金額以内です。

（土地の地代は非課税。アパートなどの居住用の家賃は平成3年10月1日以降は非課税です。）

●最後に、売買ではありませんが、不動産を借りた場合の消費税についてもご説明しておきましょう。まず、土地を借りている場合。いわゆる借地権を持っている場合です。この場合、土地の地代は非課税とされています。また借地権の設定や譲渡も、土地に準ずる取り扱いがなされ、非課税となっています。

●アパートやマンションを借りている場合の家賃、駐車場の使用料などはどうでしょうか。居住用の家賃については非課税とされていますが、その他の消費税分が家賃や使用料に跳ね返ってくるか、というと、これは、一概には言えず、場合によっては、家賃の値上げの一因となることもあります。

（課税事業者について）

●課税事業者とは事業として行う資産の譲渡、貸付、及びサービス等の取引を行う個人及び、法人で、課税期間（個人の場合は1月1日～12月31日、法人は事業年度）の基準期間（個人は前々年、法人は前々事業年度）における課税売上高が1,000万円超である個人事業者及び、法人のことです。課税売上高が1,000万円以下であれば原則として消費税の免税事業者とされます。