

新築マンション購入についての消費税増税の行方

原則の取り扱い

消費税10%

- 平成31年10月1日以降引き渡しの新築マンションの購入は消費税率は10%になります。

特例の取り扱い

消費税8%

- 間取り・仕様等をセレクトできる新築マンションを購入した場合、その注文をしなくても平成31年3月31日までの契約なら消費税率が8%になります。

【特例のイメージ】 H31年

3/31

1/1

H32年

1/31

引渡

- ①購入契約締結 +
- ②物件が間取り・仕様等をセレクトできる

消費税8%に！

※「セレクトできる」かどうかの判断において、規模の程度や金額の多寡は問われません。

結果として標準仕様(注文をしなかった)場合も経過措置の対象となります。

TAX ニュースレター

東 栄 税 理 士 法 人

03-5778-4722

http://toeitax.co.jp/

2018/07 月号

消費税改正②新築マンションは10%が得？

H31/3までに契約で8% 増税後がお得なことも

今月はH31/10から10%へ増税される消費税の改正第2弾です。今回は増税に関する経過措置についてです。

10%に上がるタイミングでいくつか経過措置が設けられており、H31/10以降であっても8%の税率が適用されるものがあります。5%や8%に上がるタイミングでも同様の経過措置がありました。このうち最も適用頻度が多いものが請負契約に関する経過措置でしょう。具体的には、「増税の6ヶ月前までに請負契約を締結すれば増税前の税率を適用する。」と法律の附則に規定されています。

つまり、H31/3までに請負契約を締結すると、仮にその請負が終了する日がH31/10以降であつたとしても8%を適用する、ということになっています。この規定は本来新築マンションの購入など売買契約は入りませんが、間取り等をセレクトできる新築マンションについては請負契約とみなし、この経過措置を適用することになっています。

増税後がお得なことも

この「間取り等をセレクトできる新築マンション」は実際には大半の新築マンションが該当します。したがって、現在または近い将来マンション購入を検討している方については、H31/3までに契約をすれば増税分お得になるということで、消費税の増税があると増税前に買おうという駆け込み需要が起こります。国や不動産業者はこのような駆け込み需要は減らしたいので、増税後に買うと得になる制度をいくつか用意しています。「こんなに得な制度があるんだから増税後に買ってね」ということです。

このうち最も重要な制度は、住宅取得資金の贈与税非課税制度で、増税後に買うと非課税枠が最大3000万円になります。これは過去最大のまさに未曾有の非課税枠で、親等からの援助を受けようと思っている方にはかなり魅力的に映るでしょう。皆さんは増税前、増税後、どちらで買いますか…？

今月のコメント

数か月前からカーシェアを始めました。実際に使ってみるとかなり使い勝手がよく、スマートで簡単に予約ができる鍵を開けるのも簡単です。ガソリンは半分切っていたらカードを使って入れるだけでガソリン代はかかりません。しかも自宅の近くに多くのカーシェア対象車があるので、その日の気分で色々な車に乗ることができます。一番使うのは子供の習い事の送り迎えなので、使うのは30分程度ですから、私のような使い方だとカーシェアはぴったりでした。都心部では今後カーシェアが主流になると確信しています。

なお、本年の夏季休暇は8月7日から10日を予定しております。ご不便をお掛けしますが、ご理解の程よろしくお願い申し上げます。

税理士 岡本勲

〒150-0002 東京都渋谷区渋谷2-10-15 エキスパートオフィス渋谷9階

Email : okamoto@toeitax.co.jp



東栄税理士法人