

投資不動産の売却は消費税に注意！！

自分は消費税とは無縁だと思っていると…

### 1. 投資不動産の売却のうち建物の売却は消費税の課税取引

→基準期間における課税売上高が1000万円を超えていると  
消費税の課税事業者に該当する

→建物の売却額が1000万を超えている

→投資不動産を売却した年の2年後は基準期間における課税売上高が1000  
万円を超えているので消費税の課税事業者に該当！

### 2. つまり1棟目の売却年の2年後に2棟目を売ってしまうと…

→建物の売却額については消費税もかかる！

→投資不動産を複数持っている場合は売却年を調整！！

## TAX ニュースレター

東 栄 税 理 士 法 人

03-5778-4722

<http://toeitax.co.jp/>

2019/07 月号

## 投資不動産(賃貸不動産)は消費税に注意

### 住宅の賃貸は非課税

今月は不動産税務に関する節税策③、  
投資（賃貸）不動産の消費税について  
です。

賃貸不動産に係る賃貸収入の消費税  
は、**住宅（居住）用なら非課税、それ  
以外（事務所、店舗、駐車場など）な  
ら課税**となっています。**土地の賃貸につ  
いても非課税**です。

不動産投資をしている方や地主さんはど  
ちらかと言うと住宅用の1棟アパート、区  
分所有マンション及び土地を賃貸用とし  
て所有している方が多いでしょうから、  
一般的に消費税については自分は無  
縁だ、と考えている方が多い印象です。

ところが、この住宅用の1棟アパートや区  
分所有マンションを売却した場合には、  
突然消費税の話がフツと湧いてくるので  
す。なぜなら、**住宅用であっても「建物の  
売却」は消費税の課税取引**になってしま  
うからです。

### 住宅の売却は課税

それでも、このような住宅用不動産だ  
けを持っている方の場合は、通常は消  
費税の免税事業者なので、結果的に  
は消費税を納める義務がなく、納税  
負担なく終わります。

問題は賃貸用不動産を複数所有し  
ている場合。消費税の課税事業者にな  
るかどうかの判定は非常に複雑なの  
ですが、その中に「2年前の年間課税  
売上が1000万円を超えていること」  
というものが、**1棟目の建物売却  
額が1000万円を超えていると、売  
却年の2年後は誰しも消費税の課  
税事業者になってしまう**のです。した  
がって、**売却年の2年目に2棟目を  
売却してしまうと建物売却分の消費  
税を納税**しなくてはなりません。これ  
が、**売却年の翌年や3年目以降だ  
ったら通常免税事業者ですから消費  
税の納税義務が無く大幅な節税に  
なります**。不動産を複数持っている場  
合には消費税に注意しましょう。

## 今月のコメント

本年の夏季休暇は8月10日(土)から  
18日(日)まで頂く予定です。ご不便をお  
掛けしますが、ご理解のほどよろしくお願い  
申し上げます。

本年はお盆休みが長期休暇が取りやすい  
日程でしたので久しぶりにハワイに行く予定  
です。子供はまだ下が5歳ですので長時  
間の飛行機対策を必死に考えております  
が、帰りの飛行機がANAの新しい飛行  
機のようなので楽しみにしております。旅先  
ではレンタカーを借りて運転する予定で  
すが、左ハンドルと右側通行に慣れていない  
ので少々心配です。毎日朝ジョギングもす  
るつもりです。いずれにしてもしっかりリフレ  
ッシュして帰ってからの業務に取り組もうと思  
います。

## 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](mailto:okamoto@toeitax.co.jp)



東栄税理士法人