

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
て所有している方の方が多いでしょう
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ッと湧いてくるので
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
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」
というものがあり、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
い申上ります。

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



東栄税理士法人