



ウチダハウス ニュースレター

2019年(令和元年)10月号

爽やかな季節となりました。

何をやっても上手くいきそうで、
色々なことにチャレンジしてみたくになります。

今年も残り3ヶ月。
充実した時間を送りたいものです。

《 今月の目次 》

Contents1

消費税と不動産賃貸経営

消費税と不動産賃貸経営

皆様ご承知の通り、10月1日から消費税率が10%になりました。

今回は、不動産賃貸業における消費税について整理してみたいと思います。

◆ 消費税がかかる取引とからない取引

不動産賃貸業に関する取引の中で、消費税がかかる取引と消費税がからない取引の例は次の通りです。

＜消費税がかかる取引例＞

- ・ 店舗、事務所、駐車場などの賃料
- ・ 仲介手数料、事務手数料
- ・ 建物の売買代金、建築請負代金

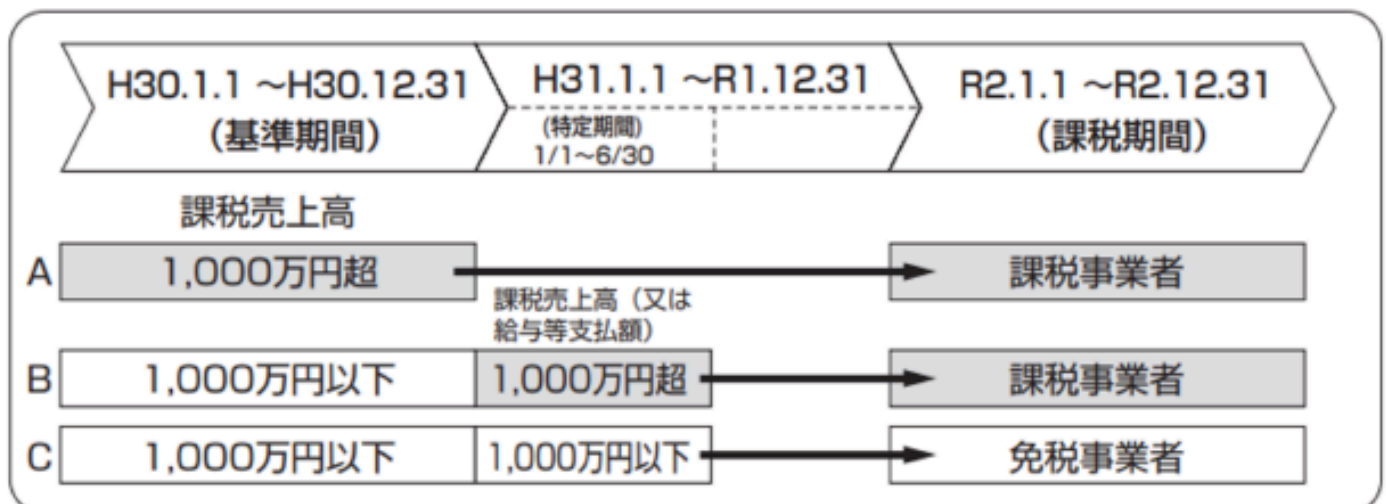
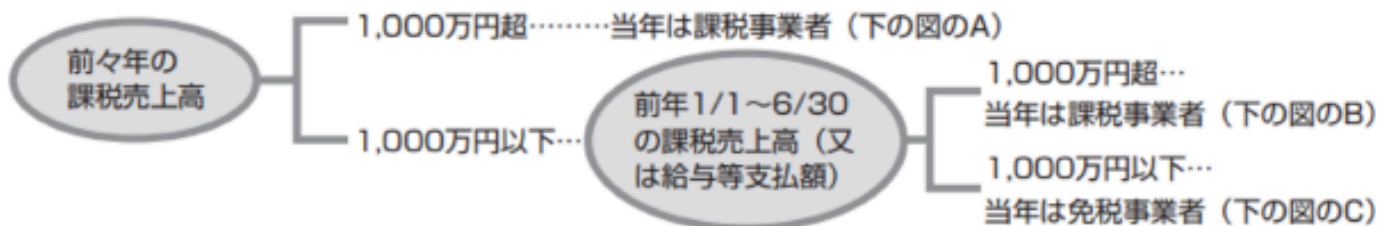
＜消費税がからない取引例＞

- ・ 地代、住宅の賃料
- ・ 住宅の礼金
- ・ 土地の売買代金

◆ 課税事業者

オーナー様に消費税が課税されるかどうかは不動産賃貸業を会社組織で行っているか個人で経営しているかは全く関係ありません。消費税は「課税事業者」に該当すれば納税義務が生じます。

個人オーナー様が課税事業者にあたるかどうかの判定は、基準期間（個人は原則として前々年）の課税売上高が1000万円を超えるかどうかに基づきます。



売却不動産を探しています！ 価格査定書を無料で作成いたします！

開発事業部では、皆様からの不動産情報のご紹介、売却等に関するお問い合わせをお待ちしております。

基準期間の課税売上高が税抜きで1000万円以下の場合には免税事業者とされ、消費税の納税義務はありません。

年間売上が1200万円あっても、賃貸物件がアパート（住宅）だけであれば課税事業者になりませんが、同じ1200万円でも店舗や駐車場などの賃料が1000万円を超えれば課税事業者になります。

但し、上記の基準期間が1000万円以下の課税売上高だったとしても「特定期間」における課税売上高が1000万円を超える場合は課税事業者となります。

特定期間とは、前年の1月1日から6月30日までの期間のことを言います。

したがって、2年前の課税売上高が1000万円以下でも、前年の前半で急激に売上が伸びた場合については、今年から消費税の課税事業者となります。

ひとつ注意しなければならないのが、アパート等の建物を売却した場合です。建物の売買代金は、消費税の課税対象になる取引ですから、課税事業者に該当する可能性があります。



◆ 消費税の計算

通常、消費税の納付税額は「売上にかかる消費税」から「仕入にかかる消費税」を控除した金額になります。

この金額がプラスならば消費税の納付、マイナスならば還付となります。

尚、消費税の還付を受けることができるのは課税事業者（および課税事業者を選択した免税事業者）だけです。



◆ 不動産賃料の税率変更のタイミング

契約上、当月分の賃料の支払期日が前月とされている場合には、10月分の家賃を9月末に支払っていたとしても、新税率10%が適用されます。

逆に契約上、当月分の賃料の支払期日が翌月とされている場合には、9月分の家賃を10月に支払ったとしても、旧税率8%が適用されます。

賃貸物件に必要な様々な工事に対応しております！

雨漏り水漏れ等のクレーム工事、入居者入れ替え時の原状回復工事は勿論、外壁塗装、防水工事、リノベーション工事など、皆様からのお問い合わせをお待ちしております。



◆ 簡易課税制度

簡易課税制度は、基準期間の課税売上高が5000万円以下の事業者について、事務負担を考慮した制度です。

控除対象仕入税額の計算を「みなし仕入率」を用いて簡便的に算出できます。
不動産業のみなし仕入率は40%となっています。

不動産賃貸業の場合は、固定資産税や火災保険料など消費税の課税仕入等に該当しない経費もあり、簡易課税制度を選択するほうが有利になることが多いようです。

但し、簡易課税を選択すると消費税の還付を受けることはできません。
アパートの新築や大規模修繕を計画している場合は注意が必要です。

◆ 申告と納付

課税事業者は、課税期間の終了の日の翌日から2ヵ月以内に、確定申告書を提出し、税金を納付しなければなりません。

但し、個人事業者の消費税の確定申告と納税の期限は2月末日ではなく、3月31日までとなっています。

尚、課税事業者であっても課税取引がなく、かつ納付税額がない場合は、確定申告書を提出する必要はありません。

* * * * *

税務についての詳細は、税理士等の専門家にご相談下さい。

ご希望のオーナー様には、税理士等のご紹介も出来ますので、担当者にお声掛け下さい。



発行：株式会社ウチダハウス 東京都練馬区練馬1-22-5

TEL：03-3992-6666（代 表）

TEL：03-5912-0331（開発事業部直通）

ピタットハウス練馬駅前店 東京都練馬区練馬1-2-5

TEL：03-3992-9000

（編集担当 富井 禎文）