

事業用不動産等の売買における消費税

消費税課税の対象取引は、「事業者が事業として対価を得て行う資産の譲渡等」であり、その性質上事業に付随して対価を得て行われる資産の譲渡等も含まれるとされています。

そのため、業務用の賃貸用不動産売却や、機械・車両等の譲渡については課税の対象となりますが、土地については非課税とされています。また、建物の売却であっても非業務用の建物の売却については、事業とは関係ないので課税対象にはなりません。

ただ、ここで気を付けていただきたいのは、業務用不動産等の譲渡であっても**課税事業者**であるか**免税事業者**であるかによっては消費税の影響の仕方が変わってくるということです。

課税事業者と免税事業者

課税事業者であるか免税事業者であるかは、資本金の金額、前々事業年度に消費税の対象となる課税売上が1,000万円を超えるか否かで判断されます。

- ・課税対象者…資本金が1,000万円以上、または前々事業年度の課税売上が1,000万円以上

課税事業者が事業用の不動産等の売却を行った場合は消費税の納付義務が発生するため、消費税の影響は非常に大きくなります。

それに対し、免税事業者が事業用の不動産等を売却した場合は、免税のため消費税の納付の義務は発生しません。しかし、免税事業者であっても事業用不動産の売却等により今期の課税売上が1,000万円を超えた場合は、翌々年には課税事業者となるので、翌々年に生じた課税売上に対し納税の義務が発生します。

確定申告準備書類等

今年も確定申告の時期がやってきました。書類のご準備等はいかがでしょうか？

必要になる書類は個々様々ですが、共通の控除書類等について下記を参考にいただければと思います。控除書類を紛失した方は、早めにお取り寄せ等の対応をお願いします。

- ・ 社会保険料控除明細
- ・ 住宅借入金控除
- ・ 生命保険料控除
- ・ 医療費明細書、領収書等
- ・ 小規模企業共済等掛金控除
- ・ 給与所得や公的年金等の源泉徴収票
- ・ 地震保険料控除
- ・ 寄付金控除（ふるさと納税等）

※医療費明細等の税務署取り扱いについて

制度改正があり、領収書等については5年間の保管が必要になります。