

法人会ニュース

●今月の便に同封している書類（ご案内等）

- ◆「新春講演会・会員交流会」のご案内
- ◆「いちごプロジェクト」のお知らせ

●本部等の行事

月	日	曜	内容		
12	4	月	事業研修委員会	15:00～16:00	於:事務局会議室
12	5	火	医療健康セミナー	14:00～15:30	於:福岡ガーデンパレス
12	6	水	花いっぱい運動(第3・第4支部)	14:30～16:00	於:昭和通り37花壇
12	12	火	正副会長会	13:00～13:50	於:福岡ガーデンパレス
12	12	火	理事会	14:00～15:00	於:福岡ガーデンパレス
12	15	金	福岡地区五法人会税制委員会	14:00～15:30	於:富士火災福岡ビル

●支部の行事

月	日	曜	内容		
12	3	日	チャリティーもちつき大会(第6支部)	10:00～15:00	於:NHK福岡放送局

●青年部会の行事

月	日	曜	内容		
12	13	水	役員会	11:00～12:00	於:福新楼
12	14	木	年末会員交流会(忘年会)	19:00～21:30	於:福新楼

●女性部会の行事

月	日	曜	内容		
12	22	金	役員会	10:00～11:00	於:福岡ガーデンパレス
12	22	金	絵はがきコンクール絵はがき審査	11:00～12:30	於:福岡ガーデンパレス

●受賞おめでとうございます●

令和五年秋の叙勲
 旭日小綬章 岩崎成敏氏(岩崎建設株式会社)
 瑞宝小綬章 中村貞幸氏(中村貞幸税理士事務所)

(I) 税務カレンダー

12月11日 ●源泉所得税の納付

1月4日 ●10月決算法人の確定申告

●4月決算法人の中間申告、消費税・地方消費税の中間申告

(II) 知らないと損する税情報

不動産取引と消費税

税理士 堤 一 博

今回は土地や建物等の不動産取引にかかる消費税について、解説します。

そもそも消費税の課税対象は、国内において事業者が事業として対価を得て行う資産の譲渡等および特定仕入れならびに保税地域から引き取られる外国貨物の引取り（輸入取引）に限られ、国外において行われる取引および資産の譲渡等に該当しない取引は、課税の対象とはなりません。

国内において事業者が事業として対価を得て行う資産の譲渡等とは

(1) 事業者が事業として行う取引であること

「事業者」とは、個人事業者（事業を行う個人）と法人をいい、「事業として」とは、対価を得て行われる資産の譲渡等を反復、継続、かつ、独立して行うことです。したがって、給与所得者がたまたま自家用車を売却する行為などは、事業として行う取引とはなりません。なお、法人は事業を行う目的をもって設立されたものですから、その活動はすべて事業として行う取引となります。

(2) 対価を得て行う取引であること

「対価を得て行う」とは、物品の販売などをして反対給付を受けることをいいます。したがって、無償で行われる取引は、消費税の課税の対象とはなりません。なお、個人事業者が自分が販売する商品などを家庭で使用したり消費した場合や、法人が自社製品などをその役員に贈与した場合には、対価を得て行われたものとみなされ、消費税の課税の対象となりますのでご注意ください。また、寄附金、補助金および宝くじの賞金などは、一般的には対価とは認められないので、これらを受け取る取引も原則として課税の対象になりません。

(3) 資産の譲渡等であること

消費税法上、「資産の譲渡等」とは、事業として有償で行われる商品や製品などの販売、資産の貸付けおよびサービスの提供をいいます。

① 資産の譲渡

売買等の契約により、資産の同一性を保持しつつ、他人に移転させることをいいます。したがって、例えば、商品や製品の販売のほか、事業用設備を売却することが資産の譲渡に当たり、また、これら有形の資産のほか、例えば、特許権や商標権などの無体財産権の譲渡も資産の譲渡に含まれます。さらに、現物出資、負担付贈与、代物弁済なども資産の譲渡となります。

② 資産の貸付け

資産に係る権利の設定など他の者に資産を使用させる一切の行為をいいます。なお、無体財産権の実施権や使用権等を設定する行為も資産の貸付けに含まれます。

③ 役務の提供

「役務の提供」とは、例えば、土木工事、修繕、運送、保管、印刷、広告、仲介、興行、宿泊、飲食、情報の提供、出演などのサービスを提供することをいいます。医師、弁護士、公認会計士、税理士などによるその専門的知識、技能等に基づく役務の提供も含まれます。

上記の要件に該当するものが、消費税法上の「課税取引」に該当します。消費税法では、社会政策上、その取引に消費税を課するのは好ましくないとして、右記の17種類の取引を「非課税取引」としています。

この17取引の「非課税取引」のうち、不動産取引に関連するものは、①土地の譲渡および貸付と⑰住宅の貸付けの2つです。

不動産取引のうち「土地の譲渡と貸付」は「非課税取引」であるので、消費税はかかりませんが、建物は消費税の対象となります。消費税が課税されるのは引き渡しの時点のため、原則として建物にかかる消費税の税率は

【非課税取引】 消費税法 2 条、4 条、6 条、

①土地の譲渡および貸付け、②有価証券等の譲渡、③支払手段（注）の譲渡、④預貯金の利子および保険料を対価とする役務の提供等、⑤日本郵便株式会社などが行う郵便切手類の譲渡、印紙の売渡し場所における印紙の譲渡および地方公共団体などが行う証紙の譲渡、⑥商品券、プリペイドカードなどの物品切手等の譲渡、⑦国等が行う一定の事務に係る役務の提供、⑧外国為替業務に係る役務の提供、⑨社会保険医療の給付等、⑩介護保険サービスの提供等、⑪社会福祉事業等によるサービスの提供等、⑫助産、⑬火葬料や埋葬料を対価とする役務の提供、⑭一定の身体障害者用物品の譲渡や貸付け等、⑮学校教育、⑯教科用図書の譲渡、⑰住宅の貸付け

引き渡し時のものが適用されるので、消費税率が改正される場合にはその改正日の前日までに引き渡しが行われたか否かで適用される消費税率を判断することになります。

不動産取引の具体的な例の一覧

土地建物の売買	
土地の譲渡（借地権を含む）	非課税取引
土地の定着物（庭木や石垣など）を土地と一体で譲渡する場合	非課税取引 ※ 庭園など一定の規模や独立の機能を有する場合には、土地とは別個の資産（構築物）として、土地と分離して売買した場合には、課税取引
土地・建物の一括譲渡	土地部分は非課税取引、建物部分は課税取引 ただし、土地建物の譲渡代金が一括で計算されている場合には、時価の比率などによって合理的に算定
アスファルト敷きの駐車場の譲渡	課税取引（構築物の譲渡）
土地の仲介手数料	課税取引（サービスの提供に対する対価に該当）
不動産取得税、印紙税などの税金の支払い	消費税の対象外取引（不課税取引）
土地建物の貸借	
土地の貸付	非課税取引
土地の一次貸付（貸付期間が1ヶ月未満の場合）	課税取引（貸付期間が1ヶ月未満かどうかは契約内容で判断） 「実際の貸付期間は1ヶ月以内ではあるが契約期間が1ヶ月以上」の場合は非課税取引
土地付き建物の貸付	土地・建物の金額が区分されていても、全額が課税取引
駐車場、テニスコートなどの貸付	課税取引（構築物の貸付とみなされる）
更地を駐車場として賃貸借	非課税取引（土地の貸付に該当）
住宅の貸借	
居住用家屋の貸付	非課税取引（契約書において居住の用に供することが明らかなものに限る）
居住用マンションの一室を事務所として貸す場合	課税取引（契約書で判断） ※ 居住用として契約した部屋を、無断で事務所として使用した場合は非課税取引
敷金の支払い	消費税の対象外取引（不課税取引）（対価性がなく、敷金分の資金の預託）
社宅にかかる取引	
社宅用マンションの賃借料	非課税取引（従業員の居住の用に供する）
社宅を従業員に貸し付けた場合の賃料	非課税取引（従業員の居住の用に供する）
地代家賃	
資材置き場や駐車場として使用する「更地」の地代	非課税取引（土地の貸付け） ※ 消費税法では、利用目的は問わず、取引対象の資産で区分
更地の地代のうち、契約が1ヶ月未満のもの	課税取引（土地の一時貸借：貸付期間は契約書により判断）
駐車場としてアスファルトが敷かれた土地の地代	課税取引（構築物の貸借と見なされる）
事務所として使用する土地付き建物の賃借料	土地・建物の金額が区分されていても、全額が課税取引
店舗の賃借料	課税取引
その他の経費	
事務手数料・融資手数料	課税取引
司法書士報酬	課税取引

ただし、建物も消費税の課税対象となるのは不動産会社などの課税事業者から購入する場合で、一般的な個人からの購入は非課税です。

適格請求書等保存方式（インボイス制度）での一般的な個人（消費者）からの仕入れに係る仕入税額控除

2023（令和5年）年10月1日以降、適格請求書発行事業者以外の者（免税事業者や一般的な個人（消費者）など）からの仕入れは、原則として仕入税額控除の適用を受けることができません。インボイス制度導入後6年間は、区分

記載請求書等と同様の記載事項が記載された請求書と帳簿を保存することにより、仕入税額相当額の一定割合を控除することができる経過措置が設けられていますが、2029（令和11）年10月1日からは仕入税額控除ができなくなります。この点については、一般的な個人（消費者）からの仕入れが多い事業者には、請求書等の交付を受けることが困難であるなどの理由により、一定の事項を記載した帳簿のみの保存で仕入税額控除が認められるとする例外的な措置が講じられ（消費税法施行令49条①、消費税法施行規則15条の4条）、この中に

(5) 宅地建物取引業を営む者の適格請求書発行事業者でない者からの建物（宅地建物取引業を営む者の棚卸資産に該当するものに限ります）の購入

との規定があります。宅地建物取引業を営む場合、宅地建物取引業法第49条において、業務に関する帳簿を備え、宅建業に関する取引があるときにその内容を記載する義務があり、宅地建物取引業法施行規則第18条で、帳簿に「①取引年月日、②宅地・建物の所在地及び面積、③取引態様（売買、交換、代理、媒介の別）、④相手方及び代理人、媒介に係る当事者、⑤取引に関与した他の宅建業者の商号・名称、⑥宅地の場合、現況地目・位置・形状その他概況、⑦建物の場合、構造上の種別・用途その他概況、⑧売買金額、交換物件の品目及び交換差金又は賃料、⑨報酬額、⑩取引に関する特約その他の参考事項」を記載し、保存しなければならないこととされています。一方、帳簿のみの保存で仕入税額控除が認められる場合の帳簿の記載事項は、「①課税仕入れの相手方の氏名又は名称及び住所又は所在地、②課税仕入れを行った年月日、③課税仕入れに係る資産又は役務の内容、④課税仕入れに係る支払対価の額、⑤帳簿のみの保存で仕入税額控除が認められるいずれかの仕入れに該当する旨」で、業法の備付け帳簿には①から④の事項が記載されていて、帳簿のみの保存で仕入税額控除が認められる場合の帳簿の記載事項としては、⑤の事項も必要となるため、当該帳簿と⑤の事項について記載した帳簿（総勘定元帳等）を合わせて保存することで、帳簿の保存要件を満たすことになります。

宅地建物取引業を営む事業者以外の者が、インボイスの登録のない一般の個人（消費者）から直接建物を購入した場合には、建物に係る取引金額を税抜き金額に割り返すことなく、減価償却資産に計上して減価償却費として損金処理することとなります。

不動産取引は、一般的に金額が大きくなり、その経理処理と税務処理には、一層の検討が必要です。また、インボイス制度開始後6年間（2023年（令和5年）10月1日～2029年（令和11年）9月30日）は、一般の個人（消費者）や免税事業者からの仕入れであっても、一定割合の仕入税額控除が認められる経過措置が講じられています。この経過措置を適用するためには、従来の区分記載請求書等と同様の事項が記載された請求書等と、通常に必要な事項に加えて経過措置の適用を受ける旨を記載した帳簿の保存が必要です。また、仕入税額控除が認められる割合は、右図のよう

経過措置の期間と割合	
期間	割合
2023年（令和5年）10月1日～ 2026年（令和8年）9月30日	仕入税額相当額の80%
2026年（令和8年）10月1日～ 2029年（令和11年）9月30日	仕入税額相当額の50%

福岡中部法人会 講習会・研修会等予定表

年	月	日(曜)	時間	主催	行事	会場
2024	1	30(火)	18:00～20:30	本部	新春講演会・会員交流会	西鉄グランドホテル
	2	13(火)	13:30～16:30	本部	新設法人説明会	福岡ガーデンパレス
	3	5(火)	14:00～15:30	本部	経営セミナー	福岡ガーデンパレス
		19(火)	14:00～16:30	本部	決算事務説明会	福岡ガーデンパレス
		22(金)	15:00～15:50	本部	正副会長会	福岡ガーデンパレス
		22(金)	16:00～17:00	本部	理事会	〃
	4	5(金)	09:30～16:00	本部	新社会人セミナー	天神ビル

※ 日時、会場等変更になる場合があります。（空白のところは未定です）