



社長のための  
**経営雑学**  
新しい時代を切り拓く実践経営情報紙

第178号

平成 28年 11月 1日(火)

発行 久保総合会計事務所

〒536-0006

大阪市城東区野江4丁目11番6号

TEL (06) 6930-6388

FAX (06) 6930-6389

**免税事業者が事業用不動産を売却  
売却年以降の消費税の影響に注意！**

不動産の売却はその対価が多額になることから、消費税の負担への影響が大きくなる。土地・建物を売却した場合、建物は消費税の課税対象だが、土地は非課税である。ただし、自宅などの非業務用の建物は、たとえ課税事業者であっても、消費税は課税されない。問題となるのは、貸家やアパート、店舗などの建物である事業用不動産の売却だが、ここでも消費税が課税されるのは課税事業者のみとなる。

免税事業者該当する場合は、その対価がどんなに大きくても、売却に係る消費税の負担は生じない。しかし、注意したいのは、売却した年以降の消費税に影響を及ぼすことだ。免税事業者が業務用建物を売却した結果、その年の課税売上高が1000万円を超えた場合には、翌々年に課税事業者となるので、翌々年に課税売上があった場合には、その分に消費税が課税されることになる。

また、2013年1月1日以後に開始する年については、特定期間(その年の前年の1月1日から6月30日までの期間)の課税売上高が1000万円を超えた場合には、基準期間(前々年)の課税売上高が1000万円以下であっても、翌年から課税事業者とされる。ただし、課税売上高に代えて、給与等支払額の合計額により判定することもできるので、その6ヵ月間の給与等支払額が1000万円を超えていなければ、免税事業者と判定することができる。したがって、給与等支払額の状況によっては、特定期間を避けて、7月以降の売却を検討する必要がある。