

# daily コラム

2009年7月27日(月)

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-18-3-5F

㈱メディカル保険サービス TEL 03-6808-1441 FAX 03-6808-1442

Email: info@medical-hoken.com

## 個人が所有の建物を売却したら 消費税はどうなるの？

会社などの法人が所有していた建物を売却した場合は、すべて消費税の課税対象となりますが、個人の場合はどうでしょうか？

個人の場合、売却建物の用途によっては消費税の課税対象にならないケースがあります。

なお、法人は前々期、個人は前々年の課税売上高が1千万円以下の場合は消費税の納税義務が免除されています。

### 個人が居住用の建物を売却した場合

消費税において課税対象となるのは、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とされますので、事業者でない個人が、事業とは関係ない居住用建物を売却した場合は、消費税の課税対象とはなりません。

### 個人が別荘用の建物を売却した場合

個人が事業とは関係ない別荘を売却しても、消費税の課税対象とはなりません。

### 個人が賃貸住宅用の建物を売却した場合

その物件が住宅の賃貸用である場合、賃貸収入には消費税がかかりません。

そのため、その物件を売却しても非課税と思いがちですが、そうではありません。

住宅用に貸付けていた建物は、事業として使用していたものであるため消費税の課税対

象になります。

### 個人が賃貸事務所・店舗・工場用の建物を売却した場合

これらの賃貸収入には消費税が課税されていますので、売却収入が消費税の課税対象になることに違和感がないと思います。

### まとめ

### 資産をどういう目的で売却するかは、消費税の課税に関係ありません

個人の生活用家財を購入するために事業用資産である建物や自動車などを売却しても消費税の課税対象になります。逆に、事業資金を捻出するために個人資産を売却しても消費税の課税対象にはなりません。

### 売却資産の用途で判定することになります

個人の場合は、その建物を事業として使用していたものだけが課税対象となります。

税務上、この「事業として」とは、対価を得て行われる資産の譲渡及び貸付け並びに役務の提供が反復、継続、独立して行われることをいうとされています。

消費税の納税には  
無縁と思っていた  
けれど・・・？

