

今月のテーマ

消費税とはどんな税金？

消費税は何時導入されたのか

10月より消費税が2%アップされました。庶民の重税感は大変なものだと思います。

消費税が導入される前は物品税が贅沢品に課税されていましたが、消費税導入に伴い廃止されました。

消費税導入の理由としては①税制全体のバランスをとる ②個別間接税の問題点を解決する ③高齢化社会の財源を確保 とされています。

消費税は1989年、竹下内閣の下で、初めて導入されました。8年後、1997年橋本内閣で消費税率3%から5%への引き上げが行われ、さらに、2014年4月に安倍内閣の下で8%への引き上げが行なわれましたが、予想外に景気の落ち込みが激しく、以後2度に渡り増税時期の延期を余儀なくされました。今回の引き上げに際し、政府は「軽減税率」を設けたり、中小規模の小売店でのキャッシュレス決済の場合のポイント還元等、いろいろな対策をし、需要減を緩和する策を講じています。

消費税はどういう場合に課されるのか

消費税が課税される場合とは

- ①商品や物品の売買、および賃貸借を行う
- ②国内取引であること
- ③ビジネスとして行う(個人がメルカリで洋服を売ったとしても業としていないので消費税はかかりません)
- ④お金をもらって行う(無償取引には課税されません)

以前、amazonで物を購入しても消費税がかからないという時期がありました。当時、消費税は5%でしたから、他社購入よりも5%安く買えるということです。これは、Amazonの本社は米国にあり、日本には主要な拠点が無いという理由でしたが、国内の事業者からは相当不満の声があがっていました。(但し、現在は課税されています)

消費税の課税区分と不動産オーナーへの増税の影響

消費税はすべての取引にかかるわけではありません。

①課税 ②不課税 ③非課税 ④免税 と4つに区分され、不課税、非課税、免税については消費税は課されません。不課税: 給与・寄付・贈与・見舞金・補助金・配当金・損害賠償金等

非課税: 土地、株式等の譲渡、預金利子、社会保険料、学校教育・住宅貸付等

免税: 輸出取引、免税店売上、国際輸送等

アパートのオーナー様への影響ですが、居住用の賃貸料は消費税はかかりませんが、店舗、駐車場、倉庫等の賃貸料については課税されます。又、保証金、敷金は課税されません。礼金は居住用については非課税、店舗等の場合は課税となります。

また、不動産の売買では、土地については非課税、建物は課税(但し個人間売買は消費税かかりません)、仲介手数料は課税、リフォーム工事等も課税です。

消費税の軽減税率制度とは

軽減税率8%は飲食料品の譲渡および週2回以上発行される定期購読の新聞の取引が対象となります。対象外は酒、薬、等で10%、飲料食料品でも「外食」「ケータリング」は対象外で10%です。郵便料金も値上がりです。

82円→84円 92円→94円 / ハガキ 62円→63円 / 速達料 280円→290円

10月1日以降旧切手等を使用する場合は差額分の貼り忘れに注意してください。

消費税の今後の動向

2023年にインボイス制度の導入が予定されています。インボイス制度とは、適格請求書等保存方式と呼ばれ、取引の相手が送った「適格請求書」がないと、仕入れ税額控除ができません。適格請求書発行事業者として登録できるのは課税事業者のみです。すなわち、免税事業者から仕入れをしても仕入れ税額控除ができないということです。免税業者との取引を控えることになるかもしれません。免税事業者は仕事が減るかもしれませんので対策を講じておく必要があります。(事務局 得村太己子)

大家さん・地主さんのための相談窓口

不動産のことならなんでもご相談ください！

日本地主家主協会

検索

NPO法人 日本地主家主協会

〒160-0023
東京都新宿区西新宿4-32-4
ハynesロフティ9F
TEL 03(3320)6281
FAX 03(3378)4327

