

消費税の増税の前後で気をつけること

不動産賃貸業の会社を経営しています。これから事務所ビルを建築する予定ですが、消費税の増税の前後で気をつけることを教えてください。

消費税の税率が、2014年4月1日から8%、2015年10月1日から10%になることが決まりました。その前後での注意点は次のようになります。

■請負契約の工事の経過措置

請負契約の工事については、経過措置が定められています。それぞれ増税される日の半年前までに契約した場合は、たとえ引渡しの日が増税後になったとしても、増税前の旧税率が適用されます。

○2013年9月30日までに契約…5% (図表1)

○2015年3月31日までに契約…8%

よって、工期が半年を超えるような物件の建築を予定している場合は、来年9月末までに契約を結ぶことがお勧めです。建物の建築は金額が大きくなりますので、たとえば1億円の物件であれば、5%→8%と増税になると、増税額は300万円にもなります。ただし、これは消費者向けの話で、会社の場合は話が違ってきます。

■消費税の税率が上がる前にまとめ買いをすべきか？

前回、消費税率が3%から5%に増税された1997年4月の前には、特に自動車など高額な商品の駆け込み需要がありました。

今回も消費税の増税前の購入は、消費者の場合は有効ですが、会社の場合はあまり意味がありません。たとえば100万円(税抜き)の仕入れで考えてみましょう。

○2014年3月に仕入れた…105万円(消費税5万円)

○2014年4月に仕入れた…108万円(消費税8万円)

消費税の5万円、8万円はそれぞれ消費税の納税計算において、差し引くことができます。よって、仕入れたときには3万円多く支払ったとしても、納税額も3万円少なくなりますので、損得はないことにな

ります。

むしろ2014年4月以降は、消費税率の増税の影響で物が売れなくなることが予想されますので、そのときに値引き交渉をして安く購入するのがうまいやり方と言えます。

■簡易課税と免税の場合は異なる

ところが、あなたの会社が「簡易課税制度」の適用を受けているか、または「免税事業者」である場合は、答えが違ってきます。

簡易課税制度とは、課税となる売上高に業種ごとの「みなし仕入率」を掛けて消費税額の計算をする方法です(図表2)。この場合、仕入れや経費にかかる消費税がいくらであろうと、納税する消費税額は変わりませんので、増税前に多めに仕入れたり、経費を使うことは有効です。

また、「免税事業者」とは、基準期間(2年前)の課税売上高が1,000万円以下の事業者のことで、消費税の納税義務がありません。免税事業者も、引き上げ前の多めの仕入れは有効となります。

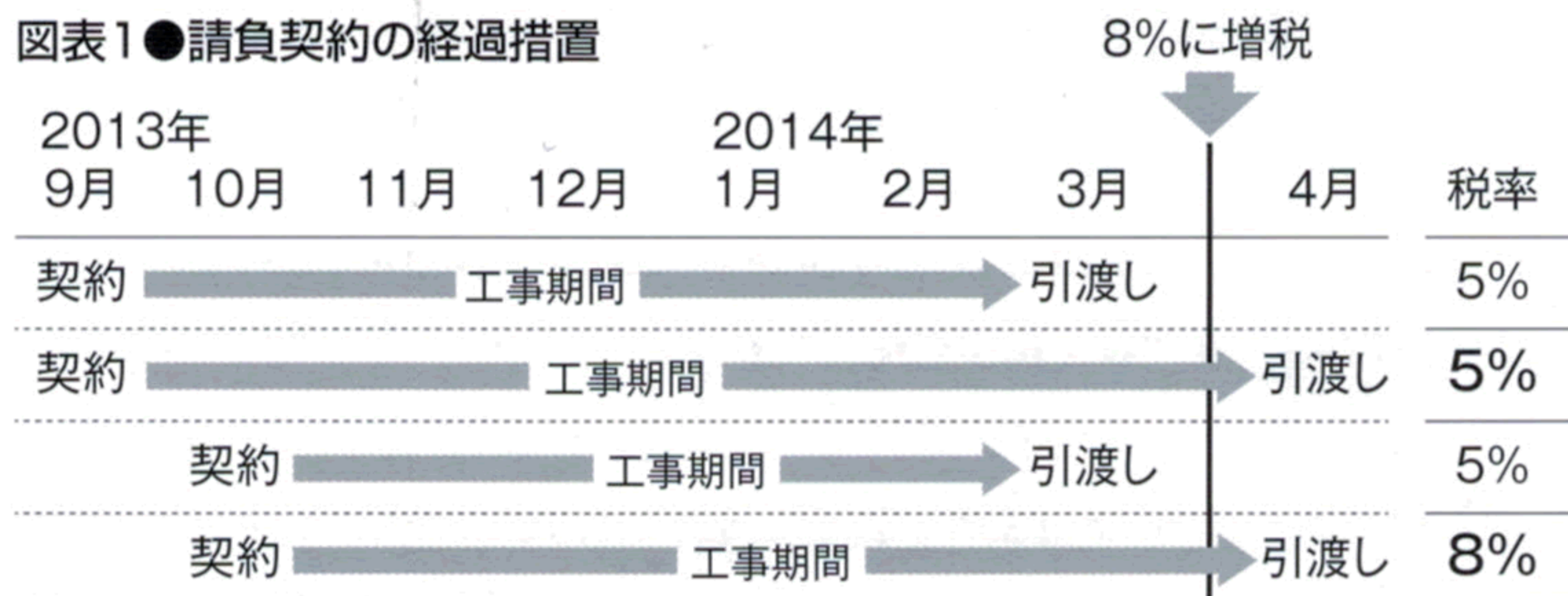
■還付を受けるためには届出が必要な場合も

事務所ビルの購入など大きな設備投資をする場合は、消費税の還付を受けることができる場合があります。

「免税事業者」は還付を受けることができませんので、その設備投資する前期末までに、「消費税課税事業者選択届出書」を税務署に提出する必要があります。

また、「簡易課税制度」を選択している場合は、最低2期間は簡易課税の適用を続ける必要があります。簡易課税を選択して消費税の還付を受けたい場合は、前期末までに、「消費税簡易課税制度選択不適用届出書」を税務署に提出する必要があります。

図表1 ● 請負契約の経過措置



契約を2013年9月末までに結べば、引渡しは2014年4月以降になっても消費税の税率は5%でOK

図表2 ● 簡易課税制度の概要

業種	みなし仕入率
第1種事業(卸売業)	90%
第2種事業(小売業)	80%
第3種事業(製造業、建設業等)	70%
第4種事業(飲食店業、その他の事業)	60%
第5種事業(不動産業、運輸通信業、サービス業)	50%

※基準期間(2年前)の課税売上高が5,000万円以下が対象
 【具体的な計算方法】
 不動産賃貸業の場合
 $4,000万円 \times 5\% - 4,000万円 \times 5\% \times 50\% = 100万円$ (納税額)
 (200万円) (100万円)
 ※課税売上高4,000万円、消費税率5%の場合