



KOYANO
C. P. A.
OFFICE

小谷野公認会計士事務所

〒151-0053 東京都渋谷区代々木1-22-1

代々木1丁目ビル 14階

TEL:03-5350-7435 FAX:03-5350-7436

《会計・税務の知識》消費税における土地の譲渡、貸付けについて

はじめに

2014年4月より消費税が8%となり、納税額の負担が増し、納税に苦勞されている事業者様も多いかと思えます。今回は、原則的に消費税が課税されない取引の一つである土地の譲渡、貸付けに関してご紹介いたします。

1. 非課税取引となる土地の譲渡、貸付け

土地は、どんなに使用しても消費されるという性格のものではありません。そこで、土地の譲渡及び貸付けは、原則的に非課税とされています。

ここでいう土地には、土地の上に存する権利を含みます。土地の上に存する権利とは、地上権、土地の賃借権、地役権、永小作権などの土地の使用収益に関する権利をいいます。

土地や土地の上に存する権利を貸し付けた場合の地代、権利金、更新料又は名義書換料なども非課税となります。

土地付き建物を譲渡した場合、後述する土地付き建物の貸付けとは異なり、その譲渡は土地と建物がそれぞれ別個に区分して考えられることとなり、土地の譲渡は消費税の非課税取引、建物の譲渡は消費税の課税取引に該当することになります。

土地と建物の譲渡対価が契約書により明確に区分して明記されている場合、土地と建物の譲渡価額について問題となることは少ないのですが、区分されていない場合、合理的に両者を明確に区分し、非課税取引となる土地の価額を算定しなければなりません。

2. 課税取引となる土地の譲渡、貸付け

上記のように、土地の譲渡、貸付けは原則非課税となりますが、以下に示すように例外的に課税となるケースもあります。

(1) 1ヶ月未満の土地の貸付け

土地の貸付けの契約期間が1ヶ月未満の場合、非課税取引ではなく、課税取引となります。1ヶ月未満に該当するかどうかは、原則として当該土地の貸付に係る契約において定めた期間によって判定するものとされています。

i) 毎週土日のみ土地を借りるケース

毎週、土日のみ土地を借りる契約を2年間結んだ場合、2日間としてではなく、2日間の契約を2

年間結んだとして非課税取引となります。

ii) 当初の予定より長い期間借りたケース

あらかじめ想定していた期間が1ヶ月未満のもので、その後の事情により1ヶ月以上に延びたとしても、1ヶ月の判定は原則契約書ベースで考えられ、課税取引となります。

当初の契約期間が1ヶ月以上のもので、その後の事情により1ヶ月未満となる場合は、契約書に記載された期間が1ヶ月以上であるため、非課税取引となります。

(2) 施設利用に付随して土地が使用される場合

プール、テニスコート、野球場などの施設の利用に伴って土地が使用される場合は、土地の貸付けではなく、施設の貸付けとして課税取引となります。

また、駐車場として土地を整備して貸し付ける場合にも施設の貸付けとして、消費税の課税の対象となります。但し、土地を整備せずに更地の状態の土地について、駐車場用地として貸し付けている場合（1ヶ月未満を除く）は、施設の貸付けではなく、土地の貸付けとして非課税となります。

(3) 土地付き建物の貸付け

土地付き建物を貸付ける場合、土地付き建物の貸付けに伴って家賃を建物部分と土地部分に区分して収受している場合においても、その対価の額の合計額は区分せず建物に係る家賃として扱われます。住宅として建物を貸付けている場合は非課税取引となり、住宅以外の建物の貸付けは課税取引となります。

従って、土地部分においても、住宅以外として貸付けている場合は課税取引となり、住宅用として貸付けている場合（1ヶ月未満を除く）は非課税取引となります。

おわりに

今後、更なる消費税の増税が予定されています。消費税対策は日々の業務の中では、難しい面もありますが金額の大きな支出をする前には、ぜひ一度ご相談いただければと思います。

(担当:上條)