

消費税の総額表示と建物価格の微妙な関係

1. 表示の仕方に幅

平成16年4月1日から、消費税額を含めた支払総額を表示することが新たに義務付けられました。この総額表示義務は、不特定多数の消費者に商品・サービスの提供を行う課税事業者課せられます。対象は、不特定多数の消費者に対して、あらかじめ取引価格を表示するものです。たとえば、新聞折込広告、新聞・雑誌等を媒体とした広告、ポスター等です。対象外となるものは、特定の消費者に対して取引価格を表示するものや取引後に価格を明示するものです。たとえば、請求書、領収書、契約書、口頭による価格表示等です。

建売住宅を一般消費者に販売する課税事業者には、総額表示が義務付けられます。認められる表示方法は支払総額が一目で把握できるものです。たとえば、建売住宅の税込価格を5,100万円とした場合には、5,100万円、5,100万円(税込)、5,100万円(うち消費税100万円)等です。

2. 問題となる建物価格

この5,100万円の建売住宅を一般消費者のYさんが購入したとします。Yさんが、賃貸する場合、不動産所得を算出します。Yさんが、この住宅を居住用とした場合でも、住宅を売却した場合には譲渡所得を計算します。不動産所得や譲渡所得の計算には、建物の減価償却費の計算が必要になります。Yさんが、減価償却費の計算をするためには、建物の取得価額を把握しなければなりません。建物と土地を同時に購入したYさんが、建物の取得価額を把握する方法として、一般的にはa)~c)があります。

- a) 契約書等に建物と土地の価額が記載されている場合には、その価額により区分する。
- b) 契約書等に各々の価額が記載されていない場合であっても、その建物に対して課税された消費税額が分かるときには、下記の算式により建物の取得価額(税込)を算定する^{注1}。

$$\text{その建物の消費税額} \times \frac{1 + \text{消費税の税率}}{\text{消費税の税率}}$$

消費税の税率	平成9年4月1日以降	5%
	平成9年3月31日以前	3%

c) 取得時の契約において建物と土地の価額が区分されていない場合には、建物と土地の取得時の時価の割合により区分する。この場合の具体的な区分方法として、建物の標準的な建築価額を基に建物の取得価額を算定して差し支えない^{注2}。

3. 償却費計算で差

契約書等で建物と土地の価額が区分されていれば、Yさんは、a)で建物の取得価額を把握できます。もし、契約書等で土地と建物の価額が区分されていなければ、b)またはc)を使うこととなります。上記の表示方法であれば、消費税100万円にもとづいて建物の取得価額(税込)は2,100万円であることがわかります。またはの表示方法の場合で、契約書でも区分して記載されていなければc)によることとなります。

Yさんにとっての事務的な負担は、a)が最も軽いと考えられます。c)は、事務的な負担も軽くはありません。また、取得時の時価の把握方法によって異なった減価償却費の金額が算出されます。その結果、納税額が異なってくる可能性もあります。b)は、a)と比較すれば、計算の手間がかかりますが、c)と比較すれば事務的な負担は軽いと考えられます。また、減価償却費の計算に恣意性が介入することを防止できます。

4. 税額がハッキリなら

課税事業者が建売住宅を販売する場合には、建物の譲渡に係る消費税の計算を行う必要があります。消費税の計算のために、課税事業者は土地と建物の販売価額を合理的に区分することが求められますから、土地と建物の各々の販売金額を合理的に把握しているはずですが、総額表示義務という観点からは、広告や契約書に土地と建物の価額の区分記載あるいは消費税額を明示することは求められていません。しかし、建売住宅を購入する消費者の税額計算または課税の公平性という視点から考えると、土地と建物の価額の区分記載または消費税額の明示が望ましいと思われます。

注1. 消費税法上、土地の譲渡は非課税売上ですが、建物の譲渡は課税売上です。

注2. 「建物の標準的な建築価額」表は、国税庁のホームページで公表されています。

<http://www.nta.go.jp/category/tutatu/sonota/syotoku/03/04.htm>

(担当 伊藤里美)