

土地売却と消費税の関係

消費税の課税事業者は、総売上高中の課税売上割合が95%未満に下がると、課税仕入に対する消費税の一部は、控除することができなくなります。

消費税が非課税である土地の売却があった場合、土地売却以外の営業実態に変動がなくても、当期の消費税負担が増加する現象が発生します。

課税売上割合

$$\frac{\text{課税売上額 (税抜)} - \text{売上対価返還額 (税抜)}}{\text{課税売上額 (税抜)} + \text{免税売上額} + \text{非課税売上額} - \text{売上対価返還額 (税抜)}}$$

課税売上額 (税抜) + 免税売上額 + 非課税売上額 - 売上対価返還額 (税抜)

* 有価証券の売却は非課税ですが、売却額×5%を非課税売上額とします。

課税売上割合が95%未満になった年度の控除対象仕入税額の原則的算定法

つぎのA・Bのどちらかを選択します。

Bは、2年間以上の継続適用が要件となります。

A. 個別対応方式

課税売上に対応する課税仕入の消費税額 + (課税売上・非課税売上に共通して対応する課税仕入の消費税額 × 課税売上割合)

* 非課税売上に対応する課税仕入の消費税額は、控除対象となりません。

B. 一括比例配分方式

全課税仕入の消費税額 × 課税売上割合

土地売却事業年度の課税売上割合の特例

つぎの要件をクリアした場合、A. 個別対応方式で、下記の「課税売上に準ずる割合」を課税売上割合として採用できるため、税負担を軽減できます。

- 1) 土地売却事業年度の前3年の課税売上割合の最高値と最低値の差が5%以内
- 2) 土地売却事業年度で、A. 個別対応方式が選択可能
- 3) 課税売上割合に準ずる割合の適用につき、適用事業年度末までに、所轄税務署に申請書を提出し、所轄税務署長の承認を受ける。

土地売却事業年度の「課税売上割合に準ずる割合」は、つぎのいずれか低い割合

- 1) 土地売却課税期間の前3年間の通算課税売上割合
- 2) 土地売却課税期間の直前課税期間の課税売上割合

お見逃しなく!

課税仕入の消費税の全額が控除となる、「課税売上95%以上」の判定は、実際の課税売上割合によります。課税売上割合に準ずる割合では、判定できません。