

中古住宅等の消費税の扱いと媒介手数料

個人間の不動産の売買については建物には消費税はかからない！

課税事業者該当する不動産会社に対する報酬額の計算を行うには、建物に係る消費税相当額は含まないで計算するように告示がでています。然しながら、実際の取引の場合建物と土地を分けた価格ではなく総額で「いくら」との話であり、総額が決まった後、建物価格の調整が始まるケースも散見されます。買主が課税業者で法人の場合は償却を多くしたいため、建物の価格ウェイトを高めたいとの要望が多くあります。一方で個人の方が売却する場合にはそもそも事業者ではないので、建物に消費税はかかりません。個人が個人に物を売却しても消費税がかからないのは当たり前であり、宅地建物取引業者が受け取ることができる報酬の額は「総額×3%＋6万円」になります。

一方課税事業者が不動産を売買した場合には建物については消費税計算を行い、課税事業者である不動産会社が受け取ることのできる媒介手数料の根拠となる価格は「税抜き建物価格＋土地代」となります。

○宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受け取ることができる報酬の額

(昭和45年10月23日建設省告示第1552号、平成16年2月18日国土交通省告示第100号)

の第二において「宅地又は建物の売買又は交換の媒介に関して依頼者から受けることのできる報酬の額(当該媒介に係る消費税相当額を含まないものとする)又は当該交換に係る宅地若しくは建物の価格(当該交換に係る消費税相当額を含まないものとし、当該交換に係る宅地又は建物の価格に差があるときは、これらの価格のうちいずれか多い額とする。)を次の表の左欄に掲げる金額に区分してそれぞれの金額に同表の右欄に掲げる割合に乗じて得た金額を合計した金額以内とする。