

## 土地・建物の消費税（棚卸資産）

- ・土地・・・非課税
- ・建物・・・課税

	すでに入居者がおり、かつ購入価額が1,000万円以上の建物	参考例 (単位:万円)		入居者がいない建物	入居者のいる1,000万円未満の建物	参考例 (単位:万円)	
仕入時	仕入税額控除できない。 棚卸資産に係る控除対象外消費税額につき全額損金算入可能。	1100	(1,000+消費税100)	課税売上割合が95%以上かつ課税売上高5億円以下の場合は全額控除できる。  それ以外の場合で個別対応方式の場合は全額控除できる。  一括比例を選択した場合は課税売上割合による。	課税売上割合が95%以上かつ課税売上高5億円以下の場合は全額控除できる。  それ以外の場合で個別対応方式の場合は共通の課税仕入れとして課税売上割合による。  一括比例を選択した場合も課税売上割合による。	1100	(1,000+消費税100)
リフォームした場合(建物取得価額に含める)		550	(500+消費税50)			550	(500+消費税50)
仕入税額控除		仕入税額控除できない。 控除対象外消費税額150(100+50)は経費にできる。				150	消費税(100+50)
販売時		2200	(2000+消費税200)			2200	(2000+消費税200)
利益		350	①の場合消費税は経費にできる。 (500-消費税150)			500	(2000-1500) (消費税は経費にできないが、仕入税額控除ができる。)
法人税納税額(30%として)		105	(350×30%)			150	(500×30%)
消費税納税額		200	売上の消費税額			50	(売上の消費税200-仕入れの消費税150)
税額の合計		305	(105+200)			200	(150+50)
	☆ 売れるまでの間に賃料が入る						

☆ 売買契約書に、土地・建物の金額が分かれていない場合は、固定資産評価額などで分ける必要があります。