

費用増加に関するお客様の質問にはこう答えよう

ここでは、住宅購入費用の増加に関する質問についてお客様への回答法を解説します。

平井FP事務所 平井美穂

質問1 住宅購入に関わる費用でどんなものが消費税増税により負担増になるの？



住 宅購入にかかる費用には、消費税が課税されるものと課税されないものがあります。消費税が課税されるものは、消費税が8%から10%に引き上がることで、その分費用が増えます。一方、課税されないものは、消費税が8%から10%に引き上がった後も影響はありません。

ローン事務手数料は課税

ここでは、住宅購入にかかる費用について、消費税の課税対象の費目・課税対象外の費目を整理します。実際には、状況に応じてかかる費用は異なりますので、個別のケースに合わせてお客様と一緒に確認するとよいでしょう。

⑦消費税の課税対象の費目

- ・建物売買代金（売主が業者の場合、中古住宅の個人間売買では非課税）

- ・登記の際の司法書士報酬や土地家屋調査士報酬
- ・引越し代
- ・新居で使うカーテン・エアコン・家具代

⑧消費税の課税対象外の費目

- ・建物工事代金
- ・リフォーム費用
- ・仲介手数料（中古住宅の売買時に業者に支払う費用）
- ・融資斡旋手数料（業者に支払う費用）
- ・ローン事務手数料
- ・適合検査・瑕疵担保保険検査・住宅性能検査などの検査料
- ・登記の際の登録免許税
- ・固定資産税や都市計画税
- ・修繕積立一時金・管理準備金

▼こう答えてみよう



質問2 不動産価格は消費税増税によりすべて上がるんだよね？



土 地の代金に消費税が課税されないことを知らずに、建物と同じように課税されると誤解しているお客様は意外と多いものです。このため、建物価格よりも土地価格のほうがはるかに高い都市部においては、増税による負担増が実際よりも高額になると勘違いしているお客様もいます。

月以降になると10%の適用になります。ただし、経過措置により建物の工事請負契約を19年3月までに締結すれば、引渡しが10月以降でも8%の適用になります。

税率10%と混乱しやすい

敷地を共有する新築分譲マンションであっても、土地の代金は非

課税です。建物部分の代金は課税対象であり、引渡時の税率で課税されます。完成済みの新築マンションであれば、同じマンションの物件でも、引渡時期が19年9月までであれば消費税8%が適用されますが、10月以降であれば10%が適用されます。

増税前後のタイミングで住宅購入を検討しているお客様は、消費税率の適用について混乱しやすいので、整理して説明するとよいでしょう。

中古住宅を個人の売主から購入する場合は、土地はもちろん建物にも消費税はかかりません。ただし、業者が個人から買い取った中古住宅をリノベーションして販売するような場合は建物は課税されます。

土地の代金にも消費税が課税されると勘違いしているお客様や、中古住宅の個人間売買でも増税により価格が値上がりすると誤解しているお客様は少なくありません。このような誤解はしっかりと解いて、お客様に安心してもらいましょう。

例えば土地価格3000万円と建物価格2000万円、合計5000万円の土地付新築一戸建てを購入するとします。この場合、消費税が8%から10%へ上がることで、建物価格が10%上がるのと土地価格が10%上がるのとによって増える負担は、建物価格の2%分（＝10%－8%）なので40万円になります。土地と建物合わせた不動産価格5000万円のすべてが増税の対象となるわけではありません。

引渡しが2019年9月までに終われば8%の適用ですが、10

▼こう答えてみよう

