

発行所

株式会社 FPシミュレーション

大阪市中央区平野町3-1-10 Tel:06-209-7678

編集発行人：税理士 三輪 厚二 Fax:06-209-8145

## 消費税の経過措置はマンション分譲も対象に

Q：当社は賃貸マンションを建築する予定です。今年9月までに請負契約すれば消費税は3%でよいとのことですが、分譲の場合はどうになりますか。

A：消費税は平成9年4月1日から暫定的に5%の税率が適用されます。

しかし、「請負工事等」については、「経過措置」が設けられており、平成8年9月30日までに締結された工事・製造の請負契約で、課税資産の引渡しは9年4月以降となるものであっても3%の税率が適用されることになっています。

さて、分譲マンションについては、新築建売・分譲マンション等は、基本的には、請負契約ではなく売買契約であるため、経過措置の対象外とされるわけですが、一定の条件を満たすものにあつては、請負契約の一種とみなして3%の経過措置の適用がされます。

一定の条件とは、建物の譲渡契約であっても「当該建物の外装又は設備の設置若しくは構造についての当該建物の譲渡を受ける者の注文に応じて建築される建物」に係る契約は、経過措置の対象となるというものです（改正政令附則第4条⑤）。

つまり、外装・設備・構造に関し買い手の注文が付されているなら、新規分譲マンションも今年9月末日までに契約を締結すれば、3%の消費税でよいことになります。

9月までに契約を検討している事業者、納税者は、この点に留意する必要があるでしょう。

