

駐車場の貸付けに対する消費税の課否について

山口 昇 税理士

Q

私は新潟県内で不動産賃貸を行っている者（個人事業主）です。不動産の貸付け内容は、住居用貸家を五棟（年間賃貸料二〇〇万円）、店舗用貸家を二棟（同九〇〇万円）でしたが、昨年（平成十五年）一月より駐車場としての土地（当方でアスファルト舗装を実施）の賃貸（同二〇〇万円）を行っています。

聞くところによると、平成十五年度の税制改正で、消費税の免税となる課税売上高の適用上限が三〇〇〇万円から一〇〇〇万円に引き下げられたとのことですが、私の場合の消費税の取り扱いはどうなるのか、お教えいただけます。

A

(1) 納税義務のある者
国内取引における消費税の納税義務者は、商品の販売・役務の提供・資産の貸付け等の対価を得て行った事業者です。このため、事業者でない者は消費税の納税義務はありません。

ただ、この場合の「事業」は同種の行為を継続・反復・独立して行うもので、その規模を問わないと解されていますから、サラリーマンのサイドビジネスとして建物（住宅用を除く）の賃貸行為も「事業」ということになります。

なお、輸入取引については、課税物を保税地域から引き取る者、つまり、輸入者が納税義務者となり、事業者に限らず一般消費者も対象となります。

(2) 納税義務の免税

国内取引における消費税の納税義務者は、個人事業者及び法人ですが、基準期間（個人事業者は前々年、法人は前々事業年度）における課税売上高が三〇〇〇万円（平成十六年四月一日以後開始する課税期間については一〇〇〇万円）以下の事業者は、課税事業者とすることを選択した場合を除き、その課税期間は納税義務が免除されることとなります（図1）。

(3) 課税対象取引

消費税の課税対象となるものは、国内取引と輸入取引であり、国内取引は「表1」の四つの要件をすべて満たすものです。

(4) 非課税取引

原則として事業者が国内で対価を得て行う商品の販売や役務の提供、動産・不動産の貸付けなどはすべて消費税の対象となります。

〈図1〉

▶平成16年分まで

	（前々年）	（前年）	（当年）
基準期間			課税期間
課税売上高			免税
			3,000万円以下

▶平成16年3月31日までに開始する事業年度

	（前々年）	（前年）	（当年）
基準期間			課税期間
課税売上高			免税
			3,000万円以下

▶平成17年分から

	（前々年）	（前年）	（当年）
基準期間			課税期間
課税売上高			免税
			1,000万円以下

▶平成16年4月1日以後に開始する事業年度

	（前々年）	（前年）	（当年）
基準期間			課税期間
課税売上高			免税
			1,000万円以下

※1. 基準期間の課税売上高は、次のとおり。

- a. その課税期間の基準期間において課税事業者であるとき
- b. その課税期間の基準期間において免税事業者であるとき

当該基準期間における課税資産の譲渡等に伴って收受したまたは收受すべき金銭等に $\frac{100}{105}$ を乗じた金額とする。

当該基準期間における課税資産の譲渡等に伴って收受したまたは收受すべき金額等の全額とする。 $\left(\frac{100}{105}\right)$ を乗じない

※2. 課税売上高には、商品等の売上高のほか、固定資産の売却代金や雑収入などで対象となるものも含まれる。

〈表2〉主な非課税取引

消費税の性格から課税対象とすることになじまないもの	1	土地の譲渡・貸付け
	2	有価証券、支払手段（手形、小切手等）の譲渡
	3	利子、保証料、保険料
	4	郵便切手、印紙などの譲渡
	5	商品券、プリペイドカードなどの譲渡
	6	住民票、戸籍抄本などの行政手数料
	7	国際郵便為替、外国為替
社会政策的な配慮によるもの	8	社会保険医療
	9	介護保険サービス、第一種社会福祉事業、第二種社会福祉事業
	10	助産
	11	埋葬料、火葬料
	12	一定の身体障害者用物品の譲渡・貸付け
	13	一定の学校の授業料、入学・入園検定料、入学金・入園料、施設設備費
	14	教科用図書の譲渡
	15	住宅の貸付け

主な非課税取引

〈表1〉国内取引の課税対象4要件

- ① 国内で行う取引であること。
- ② 事業として行う取引であること。
- ③ 対価を得て行う取引であること。
- ④ 資産の譲渡、資産の貸付け、役務の提供であること。

しかし、消費税の課税対象とすることになじまないものや、政策上課税することが不適切なものがあり、それらの取引は「非課税」とされています。

主な非課税取引は〈表2〉のとおりです。

(5) 駐車場の貸付け
土地の貸付けは非課税となっておりますが、駐車場その他の施設の利用に伴って土地が使用される場合には、土地の貸付けには該当せず、課税の対象となります（消令8）。

施設の貸付けが土地の貸付けかの区分については、土地の貸付けに含まれる場合として、駐車場としての用途に依る地面の整備またはフェンス、区画、建物の設置等をしていないときが考えられます（消基通6-1-5（注1））。

したがって、駐車場としての用途に依る地面の整備をしている場合や、駐車場としての用途に依るフェンスまたは区画、車止め等を設置している場合には、駐車場施設（構築物）の貸付けとなり、課税の対象となります。

ただ、砂利及び碎石の敷設については、それが土地の水はけをよくする程度のもので、その費用が修繕費として処理できるものである場合には、土地の回復費用にすぎず、施設（構築物）とみなすことができると考えられます。

(6) 今回のケース
お尋ねのケースは、以前までの住居用貸家の賃貸料（二〇〇万円）と店舗用貸家の賃貸料（九〇〇万円）のみの場合を考え

ますと、消費税の課税対象となるものは、店舗用貸家部分の九〇〇万円（住居用貸家の賃貸料は、社会政策的配慮から非課税扱い）のみであり、今回の改正で免税点である基準期間の課税売上高が三〇〇〇万円から一〇〇〇万円に引き下げられた場合でも、課税売上高が一〇〇〇万円以下となるため、引き続き消費税は免税となることとなります。

しかし、平成十五年一月より駐車場として土地の貸付け（二〇〇万円）が開始されたことですので、この土地の貸付けが単なる土地としての賃貸であれば、消費税は非課税となり、消費税の納税義務はやはり免除（基準期間の課税売上高は引き続き九〇〇万円となり、一〇〇〇万円以下となるため）となります。

お尋ねの場合は、土地にアスファルト舗装工事を施したうえで、駐車場としての賃貸のようですので、土地の賃貸としては、なく、駐車場設備（構築物）の貸付けと考えられ、課税対象となるものと思われれます。

その結果、平成十五年の消費税法上の課税売上高は、この二〇〇万円を加えて一〇〇〇万円となり、一〇〇〇万円の免税点を超えることとなり、平成十七年より消費税の納税義務者となると思われれます（平成十七年の消費税の納税義務判定は、基準期間となる平成十五年の課税売上高が一〇〇〇万円超の場合に該当するため）。