

非居住者に対する国内不動産に関する役務提供に係る課税の見直し

<改正のポイント>

1.趣旨・背景

国内に所在する不動産を非居住者が取得する事例が増加傾向にあるとの指摘があること等を踏まえ、非居住者が国内に所在する不動産の売買等を行う際に負担する仲介手数料等について、居住者との公平性の観点から、消費税の課税対象となるよう見直すこととする。

2.内容

非居住者に対して行う国内に所在する不動産に係る役務の提供等について、消費税の輸出免税の適用対象から除外し、消費税の課税対象とする。

3.適用時期

2026(令和8)年10月1日以後に行われる資産の譲渡等について適用する。

ただし、同年3月31日までに締結した契約に基づき同年10月1日以後に資産の譲渡等を行った場合には、適用しない。

4.影響

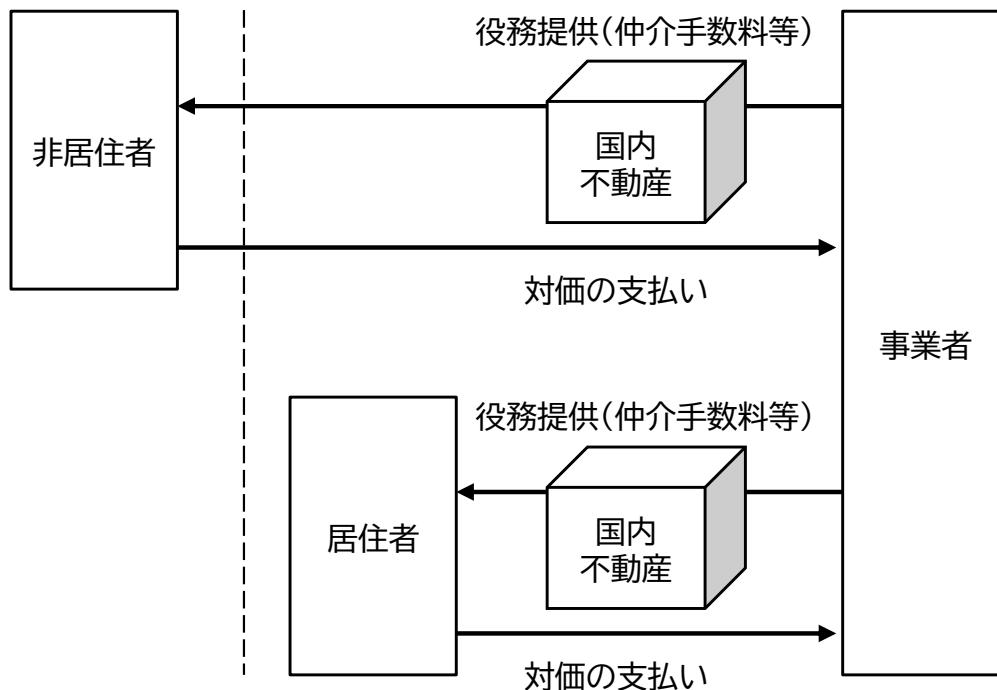
非居住者に対して国内不動産に係る役務提供を行う事業者は、その役務提供の対価の中から消費税を納税することになるため、役務提供の対価(価格)の設定にあたり、消費税の負担を考慮して設定する必要がある。

1. 改正の趣旨・背景

国内に所在する不動産を非居住者が取得する事例が増加傾向にあるとの指摘があること等を踏まえ、非居住者が国内に所在する不動産の売買等を行う際に負担する仲介手数料等について、居住者との公平性の観点から、消費税の課税対象となるよう見直すこととする。

2. 内容

非居住者に対して行う国内に所在する不動産に係る役務の提供等について、消費税の輸出免税の適用対象から除外し、消費税の課税対象とする。



【国内不動産に係る役務提供等】

役務提供を受ける者	改正前	改正後
非居住者	輸出免税※	課税対象
居住者	課税対象	課税対象

※輸出免税の要件として、契約書等で資産の譲渡等を行った者の名称等、一定の事項が記載されている必要がある。

3. 適用時期

2026(令和8)年10月1日以後に行われる資産の譲渡等について適用する。

ただし、同年3月31日までに締結した契約に基づき同年10月1日以後に資産の譲渡等を行った場合には、適用しない。

4. 影響

- ・非居住者に対して国内不動産に係る役務提供を行う事業者は、その役務提供の対価の中から消費税を納税することになるため、役務提供の対価(価格)の設定にあたり、消費税の負担を考慮して設定する必要がある。
- ・不動産会社の仲介手数料は、非居住者に対して行う国内不動産に係る役務提供等の対価に該当するが、本税制改正の対象となる国内不動産に係る役務提供の範囲について、詳細確認が必要である。