

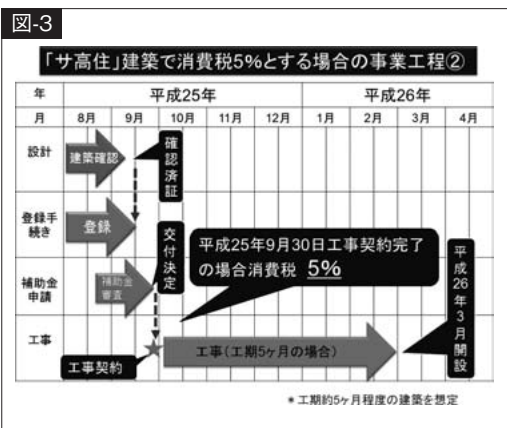
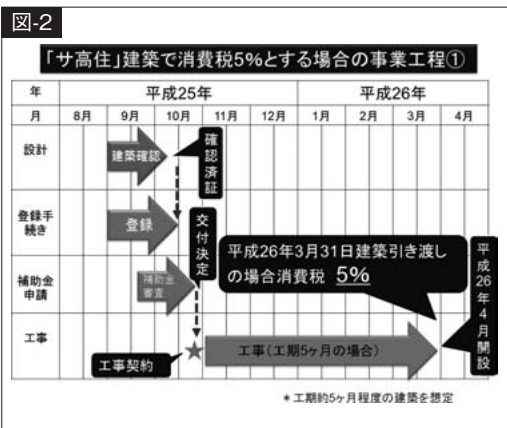
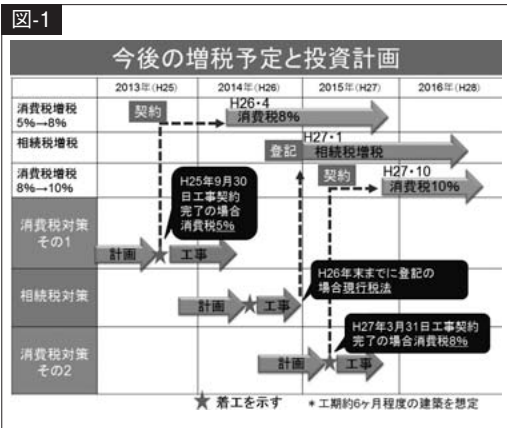
建設投資における消費税対策

保健・医療福祉サービス研究会 医療福祉経営指導部建築コンサルタント
コスモプラン株式会社 一級建築士事務所 代表取締役

水野直樹
Naoki Mizuno



平成26年4月1日から消費税率は8%に、さらに平成27年10月1日からは10%に引き上げられる予定だ。建築に関して消費税率が決まるのは請負契約時点ではなく建物の引渡し時点なので、現行の5%の消費税で建設投資するためには平成26年3月31日までに引渡し完了の必要がある。ただし経過措置として、平成25年9月30日までに建築請負契約を締結していれば、平成26年4月1日以降に引き渡される建築でも消費税率は現行の5%で良い。



平成26年4月1日からの消費税率は8%に、さらに平成27年10月1日からは10%に引き上げられる予定だ。建築に関して消費税率が決まるのは請負契約時点ではなく建物の引渡し時点なので、現行の5%の消費税で建設投資するためには平成26年3月31日までに引渡し完了の必要がある。ただし経過措置として、平成25年9月30日までに建築請負契約を締結していれば、平成26年4月1日以降に引き渡される建築でも消費税率は現行の5%で良い。

「建設投資における消費税対策」について、主に高齢者住宅の「建設投資における消費税対策」について、主に高齢者住宅

「サ高住」は「建築確認済証」↓「登録」↓「補助金申請」↓「着工」という流れになる。図1は平成27年までの主な増税予定と投資計画の事業工程だ。期間中消費税率が2回、相続税の増税がそれぞれ予定されている。今回は中でも高齢者住宅の建設投資に関して、その消費税についてまとめてみる。なおこの「建設投資に関する消費税」についての考え方は病院、特養等の全ての医療福祉施設にも適用できる。

まずサービス付き高齢者向け住宅(サ高住)の場合である。サ高住は「建築確認済証」↓「登録」↓「補助金申請」↓「着工」という流れになる。図1は平成27年までの主な増税予定と投資計画の事業工程だ。期間中消費税率が2回、相続税の増税がそれぞれ予定されている。今回は中でも高齢者住宅の建設投資に関して、その消費税についてまとめてみる。なおこの「建設投資に関する消費税」についての考え方は病院、特養等の全ての医療福祉施設にも適用できる。

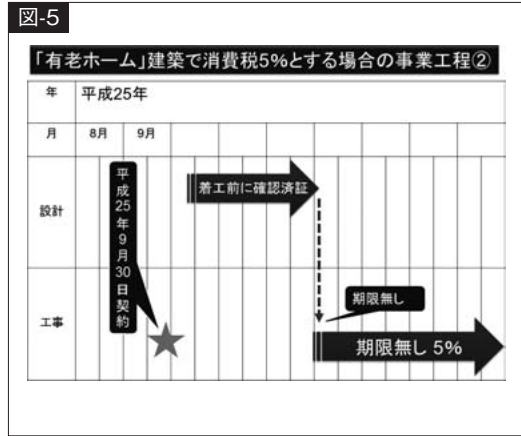
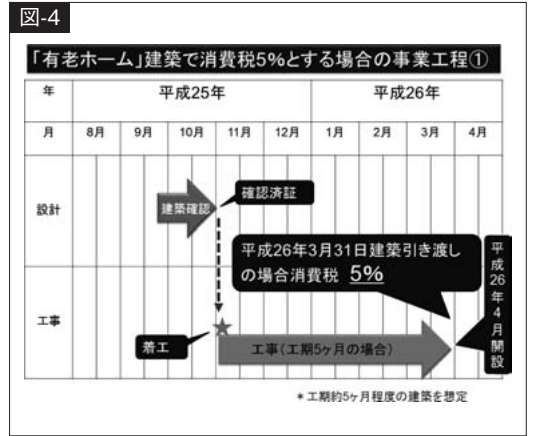
住宅を中心にまとめてみることにする。

■サ高住、有老ホーム建設における消費税率5%とする場合

図1は平成27年までの主な増税予定と投資計画の事業工程だ。期間中消費税率が2回、相続税の増税がそれぞれ予定されている。今回は中でも高齢者住宅の建設投資に関して、その消費税についてまとめてみる。なおこの「建設投資に関する消費税」についての考え方は病院、特養等の全ての医療福祉施設にも適用できる。

まずサービス付き高齢者向け住宅(サ高住)の場合である。サ高住は「建築確認済証」↓「登録」↓「補助金申請」↓「着工」という流れになる。図1は平成27年までの主な増税予定と投資計画の事業工程だ。期間中消費税率が2回、相続税の増税がそれぞれ予定されている。今回は中でも高齢者住宅の建設投資に関して、その消費税についてまとめてみる。なおこの「建設投資に関する消費税」についての考え方は病院、特養等の全ての医療福祉施設にも適用できる。

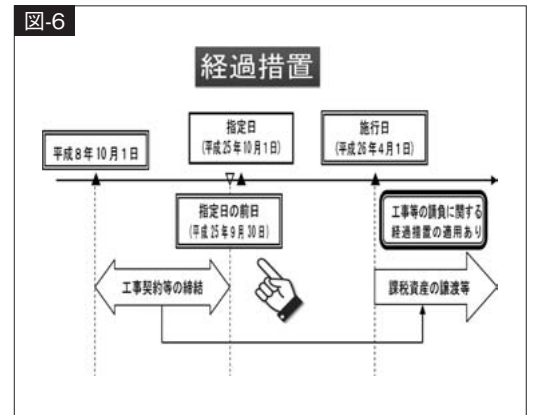
次に、有料老人ホーム(有老ホーム)の場合である。この場合はサ高住のような「登録」及び「補助金申請」の手続きがないので比較的余裕が生まれる。図1は平成26年3月31日までに引き渡しをする場合である。この場合は



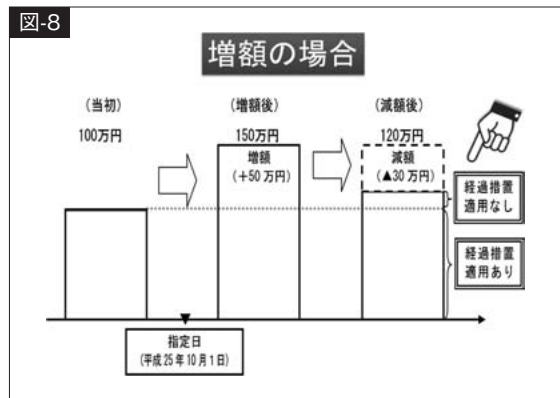
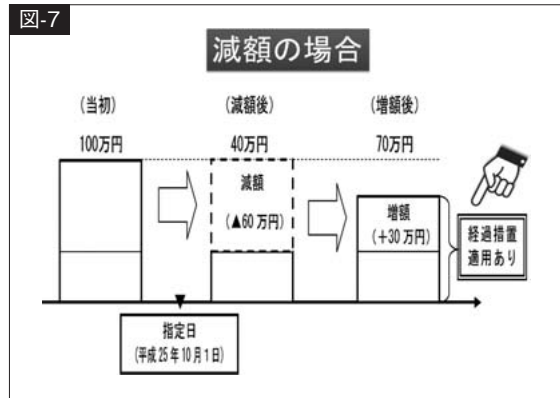
9月下旬頃に建築確認申請を提出すればよい。さらに図-5の場合、9月30日までに「建築請負契約」を締結しておけば、4月1日の施行日以降に引き渡された工事でも現行税率5%で良い。なお、事業者が前述の「経

1日)の前日までに工事の請負契約を締結した場合は、その後いつまでに着手しなければならぬかの規定は特にならない。施行日(平成26年4月1日)以降に着手したもので経過措置適用がある(図-6)。つまり、

経過措置」の適用を受ける場合、相手方に対してこの「経過措置」の適用を受けたものであることを書面で通知する必要がある。ちょうど今頃は全国の建設関係業者は相当忙しく走り回っているに違いない。また、本誌の前の記事で「建設費が下がる？」という記事を書いたが、入札の不調が続き工事費の増額が起きている中、その後の建設物価動向は逆に下がり始めている。発注者、請負者とも今後の建設物価動向を見据えなければならぬ時期でもある。



経過措置適用工事に係る請負金額に増減があった場合に経過措置適用工事に次いで経過措置適用工事に変更等により請負金額に増減が発生した場合の取り扱いである。まず最終の請負金額が増減によって当初契約の請負金額より少ない場合(図-7)。この場合は増減後の金額に対して経過措置の適用を受けられる。



かなり着工・引き渡しが遅れても現行税率5%ということになる。また機械設備等についても据付工事を伴う場合、契約内容によっては同様の経過措置適用を受けられる。

平成26年4月1日の消費税増税について、診療報酬引き上げということで対応するとの事だが、その後また報酬が下げられることは過去を振り返れば

も明らかな。過去消費税が3%でスタートした時に政治家と医療界の間で、既に将来の増税について暗黙の了解(消費税10%までは非課税とし報酬引き上げで対応)があったと聞く。しかし最近の医療界は8%までは我慢するとの姿勢。では消費税10%になる時はどうするのだろうか。利用者にいきなり負担が強いられる可能性もある。不安定な政局下なので政治家は責任逃れも可能だろう。しかし今健康な人でも何時医療の世話になるか分からない。病気に「経過措置」があれば良いかもしれないが、残念ながらそんなものは無い。