

事 務 連 絡

平成25年10月7日

不動産関係団体 御中

国土交通省土地・建設産業局不動産課

仲介に係る消費税及び地方消費税の経過措置の適用の有無について

「社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する等の法律」による消費税法の一部改正に伴い、平成26年4月1日より消費税及び地方消費税（以下「消費税等」といいます。）の税率が8%に引き上げられ、あわせて所要の経過措置が設けられることになりました。

仲介に係る消費税等についても経過措置が適用対象となりますので、当該経過措置の取扱いに関し、国税庁に確認した内容について参考資料を送付いたします。

つきましては、本資料についてご留意の上、「消費税の円滑かつ適正な転嫁の確保のための消費税の転嫁を阻害する行為の是正等に関する特別措置法」に基づく消費税等の円滑かつ適正な転嫁の実施について、貴団体の会員に対して周知徹底及び指導をお願いいたします。

不動産仲介契約に係る消費税率に関する経過措置の適用の有無等について

(不動産仲介契約に係る経過措置の適用の有無)

問1 不動産売買等の仲介契約は、改正令附則第4条第5項に規定する「その他の請負契約に類する契約」に該当し、同項に規定する経過措置の適用対象となりますか。

答 不動産売買等の仲介契約は、改正令附則第4条第5項に規定する契約に該当するため、指定日（平成25年10月1日）前に締結した契約は、同項に規定する経過措置の適用対象となります。

(施行日以後に仲介料の残額を収受する場合)

問2 指定日以後に締結した不動産売買等の仲介契約に基づき施行日（平成26年4月1日）前に不動産売買の仲介をした場合において仲介時（例：不動産売買契約の締結時）に仲介料の50%相当額を領収し売上げに計上し、残額を施行日以後の物件の引渡完了の日（所有権移転登記時）に収受し売上げに計上するときにおいても、その残額には旧税率（5%）が適用されると解してよいでしょうか。

答 事例のように不動産売買等の契約締結時に仲介料の50%相当額を領収し売上げに計上し、物件の引渡完了時に仲介料の残額（50%相当額）を売上げに計上する経理を継続している場合は、それぞれの売上げを計上した時の税率が適用されます。

したがって、施行日以後の物件の引渡完了（所有権移転登記）時に収受する仲介料は、施行日以後の役務提供に係る対価であり、8%の税率が適用されます。

ただし、不動産売買等の契約成立時にその仲介につき収受すべき仲介料の全額を売上計上する経理を継続しており、施行日以後の物件の引渡完了（所有権移転登記）時に収受する仲介料部分についても旧税率を適用して請求をしているときは、その仲介料部分についても旧税率が適用されます。

(仲介契約を更新した場合)

問3 仲介契約は当初3月間を契約期間として締結し、その間に売買契約の仲介ができなかった場合には、当事者合意の上当初の契約を更に3月間単位で延長できるとなっています。この場合において、仲介契約の更新日が指定日以後のときにも、その後の売買契約の仲介契約について改正令附則第4条第5項に規定する経過措置の適用はありますか。

答 更新日が指定日前である場合を除いて、経過措置の適用はありません。

なお、契約時期等による具体的な税率の適用関係を示すと下表「契約時期と適用税率等」のとおりとなります。

(仲介料率のみが定められている場合)

問4 不動産売買等の仲介契約では、「仲介料は、仲介した不動産売買の契約金額の〇〇%とする。」とその料率のみを定める場合があります。このような仲介契約にあつては、仲介料の額は売買契約が成立して初めて具体的に確定することになります。このような場合においても仲介契約が指定日前である場合には、売買契約成立時に具体的に確定することになる仲介料の全額について、経過措置が適用されると解してよろしいでしょうか。

答 指定日前に仲介契約を締結している場合でも、具体的な仲介料の額が確定するのが指定日以後であるときには、その全額が対価の増額分となりますから、経過措置の対象となる金額はないこととなります。











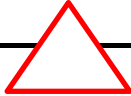

ただし、仲介に係る契約書において、依頼者の希望売買金額が記載されるような場合には、その希望売買金額に料率を乗じて計算される金額の範囲内の仲介料については、経過措置の適用の対象となります。

契約時期と適用税率等

	仲介契約 年月日	売買契約 年月日	引渡完了 年月日	適用税率		仲介料を計上すべき 課税期間
				売買契約時收受分	引渡時收受分	
1	指定日前	指定日前	施行日前	5%	5%	それぞれ、売買契約の日又は引渡完了の日の属する課税期間の課税売上げに計上する。 なお、ケース6の場合で8%の税率が適用される部分について、物件の引渡し前に收受したときは、その收受した日に適用されている税率により、その收受した日の属する課税期間の課税売上げとする。また、問2の答のただし書に該当する場合は、5%の税率となる。
2	指定日前	指定日以後 施行日前	施行日前	5%	5%	
3	指定日前	指定日以後 施行日前	施行日以後	5%	5% (経過措置)	
4	指定日前	施行日以後	施行日以後	媒介契約は3月単位であり、このようなケースは想定されない。		
5	指定日以後 施行日前	指定日以後 施行日前	指定日以後 施行日前	5%	5%	
6	指定日以後 施行日前	指定日以後 施行日前	施行日以後	5%	8%	
7	指定日以後 施行日前	施行日以後	施行日以後	8%	8%	
8	施行日以後	施行日以後	施行日以後	8%	8%	

不動産仲介契約に係る消費税率の経過措置について

不動産売買等の仲介契約は、消費税法施行令の一部を改正する政令(平成25年政令第56号)に規定する「その他の請負契約に類する契約」に該当し、消費税法改正法の経過措置の適用対象となります。

【主なケース】	指定日 (H25.10.1)	施行日 (H26.4.1)	仲介手数料に対する消費税率の適用関係
仲介契約 	売買契約 	引渡し 	旧税率
仲介契約 	売買契約 	引渡し 	旧税率 ^(※1)
仲介契約 	売買契約 	引渡し 	新税率 ^(※2) (売買契約時收受分は旧税率)
仲介契約 	売買契約 	引渡し 	新税率

(※1) 具体的な仲介料の額が確定するのが指定日以後であるときには、経過措置は適用されません。

(※2) ただし、仲介料を売買契約時と物件の引渡しに分けて收受する場合において、売買契約成立時に仲介料の全額を売上計上する経理を継続しており、施行日以後の引渡し時に收受する仲介料について旧税率を適用して請求しているときは、その仲介料部分についても旧税率が適用されます。