

消費税率の引き上げに伴う経過措置について

藤岡税理士事務所

消費税率が、平成26年4月より8%、平成27年10月より10%になりますが、この税率アップになる時期にまたがる契約については、いつの時点の税率が適用になるのかが問題となります。その取扱いを定めているのが「経過措置」というものです。住宅の貸付けは非課税ですから、住宅以外の資産の貸付けについて考えますと、平成26年3月までの資産の貸付けは5%で、平成26年4月からの資産の貸付けは8%となるのが原則です。しかし、なかなか一時点で、スッと切り替えができるものではないので、取扱いとしては、指定日の前日（平成25年9月30日）までに締結した資産の貸付けについては、平成26年4月1日前から同日以後引き続きその契約に係る資産の貸付けを行っている場合で、契約内容が次の①及び②又は①及び③に掲げる要件に該当するものは、その契約期間の間は5%の税率でよいというものです。（自動継続になっている場合は、平成26年4月以後の自動継続は、その時点の新しい税率によることとなりますが、指定日の前日までに解約申出期限が到来する場合は、施行日前から引続き貸付けている限り、経過措置の適用があります。ただし、あくまで経過措置の適用要件を満たしていることが前提となります。）

なお、指定日以後に契約において定められた資産の貸付けの対価の額の変更をした場合は、経過措置の取扱いを受けることができず、平成26年4月からは8%の税率となります。

<要 件>

- ① 当該契約に資産の貸付けの期間及び当該期間中の対価の額が定められていること。
- ② 事情の変更その他の理由により当該対価の額の変更を求めることができる旨の定めがないこと。
- ③ 契約期間中に当事者の一方又は双方がいつでも解約の申し入れをすることができる旨の定めがなく、かつ、当該貸付けに係る資産の取得に要した費用の額及び付随費用の額（利子又は保険料の額を含む。）の合計額のうちに当該契約期間中に支払われる当該資産の貸付けの対価の額の占める割合が90%以上であるように定められているもの。

（注1）次のケースは「対価の変更を求めることができる旨の定め」に該当しないことに取り扱われます。

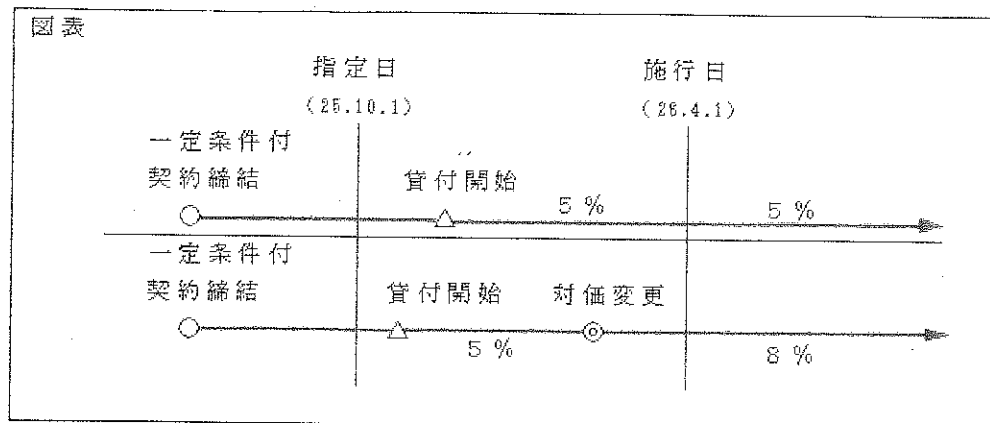
イ 契約において、「消費税率の改正があったときは改正後の税率による」と定めている場合。

ただし、当該定めに基づき指定日以後に賃貸料を変更した場合を除きます（解釈通達17）。

ロ 賃貸人の修理義務不履行により対価の変更を行った場合等の正当な理由がある場合（解釈通達19）。

（注2）建物の賃貸借については借地借家法第32条（借賃増減請求権）の規定により、事情変更があった場合には賃料の増減請求が可能であるが、賃貸人がその貸付けに係る対価につき増減することができる旨の定めがないときは、経過措置の対象要件となります（解釈通達18）。

（注3）資産の転貸について経過措置が適用されるケースは、上記①及び②に掲げる要件に該当する場合に限られます（解釈通達15）。



上記の要件で、いちばん問題となるのが②の対価の変更（賃料の変更）です。いままでの一般的な契約書では、「協議の上賃料を変更できる」といった契約内容がはいっているものが多いわけですが、こういった賃料の変更できる旨の定めがあるものは、経過措置の取扱いはないことになり、平成26年4月より8%の税率で課税されます

この場合、賃料は、一般的に前家賃となっていますので、例えば平成26年4月分を3月末に受け取る場合は、8%の税率での課税となります。

また、管理委託契約による収入についても平成26年4月分からは8%の課税になります。