

【消費税増税直前ココに注意！ 第1回】

「平成26年3月に支払う4月分の家賃は5%それとも8%？」

皆様、こんにちは。税理士の須賀川です。

安倍総理大臣は10月1日に、平成26年4月1日より消費税の税率UPを表明し、正式に消費税率が8%になることに決まりました。

当ニューズレターでは、今回から6回にわたって、消費税率改正に関する注意点を説明させていただきたいと思います。



Q1 消費税率はいつから上がるの？

前述したとおり、平成26年4月1日以降に行われる「資産の譲渡等、課税仕入れ及び保税地域から引き取られる課税貨物」(以下:「資産の譲渡等」※といいます。)に係る消費税から8%の税率が適用されます。

また、平成27年10月1日以降に行われる「資産の譲渡等」に係る消費税から10%の税率が適用される予定となっております。

※「資産の譲渡等」とは、消費税法上の用語で、事業者が行う、商品等の販売、サービスの提供、資産の貸付け等のことをいいます。

Q2 特別な取り扱い(経過措置)はあるのでしょうか？

消費税率が8%に改正された後でも、契約の種類によっては一定の要件を満たせば、経過措置として改正前の5%の税率が適用されます。

例えば、旅客運賃等・電気ガス水道代金等・請負工事等・資産の貸付け・特定新聞等・有料老人ホームの入居一時金・書籍等の予約販売・冠婚葬祭等の指定役務の提供などがございます。

これらの中の請負工事等・資産の貸付け・有料老人ホームの入居一時金・冠婚葬祭等の指定役務は**平成25年9月30日までに契約を締結しないと、改正前の税率が適用できません**ので、御注意下さる様お願い致します。

Q3 平成26年4月分の家賃は、消費税率は何%？

ニューズレターをご覧になっている方々の中には、事業所を借りている方も多と思います。

事業所家賃は、多くの場合は翌月の家賃を前月末までに支払うと契約でなっています。このような契約の場合には4月分の家賃を3月末までに支払うこととなります。

消費税率は5%と8%のどちらを適用するのでしょうか？4月分の家賃だから8%？と考えてしまうのではないのでしょうか？

このような契約の場合には、**支払期日の3月末までに支払った家賃は、5%の税率が適用される**のです。

消費税法は、不動産賃貸における資産の譲渡等の時期を「当該契約又は慣習によりその支払を受けるべき日とする」という考え方を採っているというのが理由であります。

また、経過措置があり、平成25年9月末までに賃貸契約を締結し、契約書に「賃料が経済事情の変動、公租公課の増額、近隣の同種物件の賃料との比較等によって著しく不相当となったときには、協議のうえ、賃料を改定することができる」のように、諸事情を理由に家賃の金額を改定できる旨の**文言がない場合には、平成26年4月以降も改正前の税率5%が適用**されることとなります(ほとんどの場合、契約にこの文言があるので、適用不可となるケースが多いと思います)。

今回は消費税率の改正の概要と事業所等家賃の消費税率の取り扱いを書かせていただきました。税率の適用については契約の種類により変わることがございますので、弊社担当者にお尋ねください。

(税務部/須賀川 祐典)

No.142号の【消費税の価格転嫁対策について】の中で、総額表示義務の期間を、「2014年3月31日まで」と記載しておりましたが、正しくは「2017年3月31日まで」となります。お詫びの上、訂正させていただきます。