



# 税

## 消費税増税に伴う宅建取引の留意点

ランドマーク税理士法人 代表社員 清田 幸弘

消費税が5%（消費税4%、地方消費税1%）から、平成26年4月1日に8%（消費税6.3%、地方消費税1.7%）、平成27年10月1日に10%（消費税7.8%、地方消費税2.2%）となります。日用品程度の金額にかかる消費税であれば、その影響は大きく感じないかもしれませんが、不動産の売買ともなれば軽視できるものではありません。そのため、詳細な経過措置が設けられています。

また、消費税の引き上げ前の駆け込み需要や引き上げ後の反動減を抑制するため、住宅ローンを組んだ人への減税も拡張されます。

### (1) 資産の譲渡に係わる経過措置

平成26年4月1日以後に国内において事業者が行う資産の譲渡等と、施行日以後に国内において事業者が行う課税仕入れ等に係る消費税については新税率を適用し、施行日以前に行った資産の譲渡等及び課税仕入れに係る消費税については、旧税率によります。

### (2) 建設請負工事契約や不動産の賃貸契約についての経過措置

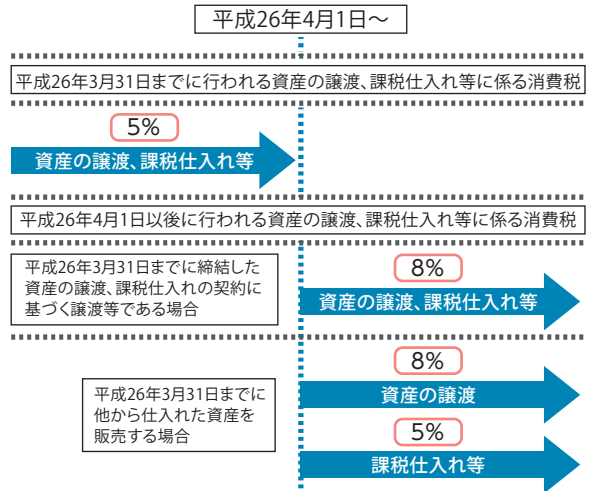
建設請負工事契約や不動産などの賃貸契約については、税率の改正日前に契約が締結されていても、完成引渡しや貸付が税率の改正日後に行われる場合は原則として新税率が適用されます。

ただし、契約締結が一定の期間内に行われた場合など、一定の要件を満たしたものについては旧税率を適用する経過措置が講じられています。

<要件>

※不動産の賃貸借契約やリース契約などについては、税率の改正日をまたいで継続して資産の貸付等を行っている場合で、次の①及び②又は①及び③の要件を満たす契約が経過措置の対象になります。

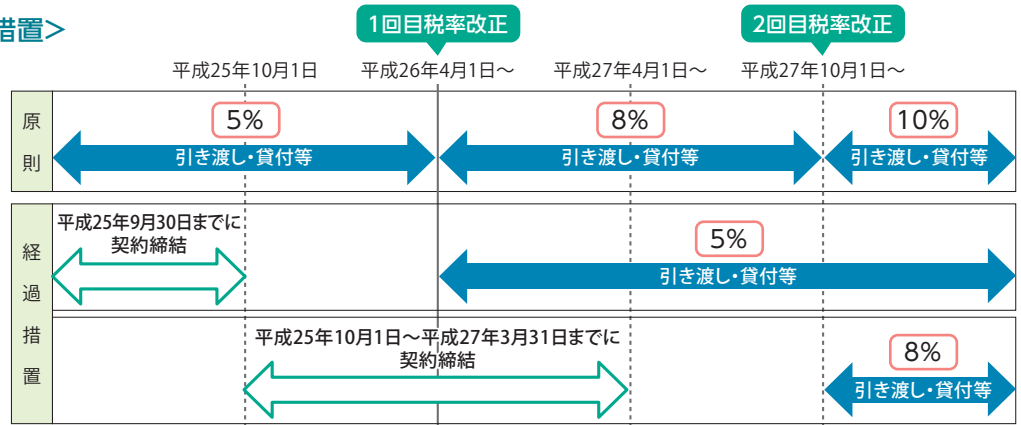
- ①貸付期間及び契約期間中の使用料の額が定められていること。
- ②当該対価の額の変更を求めることができる旨の定めがないこと。
- ③解約の申し入れをすることができる旨の定めがないこと、その他対価の定め方が一定の要件に該当していること。



⚠️ 左記経過措置の要件②の対価の変更(賃料の変更)についてですが、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書かれているものが多くあります。このような賃料の変更ができる旨の定めがある契約は、経過措置の取扱いがなく、平成26年4月より新税率(8%)で課税されます。平成26年3月末に受け取る場合であっても、平成26年4月分の前家賃ということであれば新税率(8%)で課税となるので注意が必要です。

### <旧税率を適用する経過措置>

このように、不動産のような金額の大きい取引に関しては、原則的な取り扱いだけを覚えているだけでは不十分で、契約日が取り扱いに影響を及ぼすことを念頭に置きましょう。



### (3) 住宅ローン控除

持家政策の促進のために設けられた制度であり、平成29年12月31日まで4年延長されました。住宅借入金等の年末残高の限度額、控除率、控除期間は下記の表を参考にするとよいでしょう。

増税による住宅購入者の税負担を緩和するために、住宅ローン控除が拡充される点は重要です。ちなみに、この控除の拡充された部分は旧税率が適用されたものには使えないため、右記の経過措置との併用はできません。また、人により有利不利が異なるため、これから購入を考えている方は専門家に試算してもらうとよいでしょう。

居住年		借入限度額	控除率	控除期間	最大控除限度額
平成25年 平成26年 1月～3月	一般住宅	2000万円	1%	10年	200万円
	認定長期優良住宅 認定低炭素住宅	3000万円	1%		300万円
平成26年4月～ 平成29年12月	一般住宅	4000万円	1%	10年	400万円
	認定長期優良住宅 認定低炭素住宅	5000万円	1%		500万円