

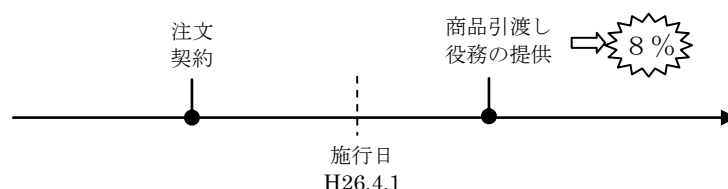
既に皆様もご存知のこととは思いますが、消費税率が現行の5%から、平成26年4月1日以後は8%に、平成27年10月1日以後は10%に引き上げられます。

今回は消費税の増税の際に、旧税率の適用を受けることのできる経過措置と、不動産オーナーが気を付けるべきポイントについてお話しさせていただきます。

1. 増税の概要と経過措置

今回の消費税増税は2段階で税率が引き上げられ、第一段階として平成26年4月1日以後は8%、第二段階として平成27年10月1日以後は10%となります。

各段階で税率が引き上げられる日のことを「施行日」と言い、各施行日以後に商品の引渡しやサービスの提供を受ける取引については原則的に各新税率が適用されます。下図のように、施行日（平成26年4月1日）前の注文や契約であっても、商品の引渡しや役務の提供を受けるのが施行日（平成26年4月1日）以後であれば、その取引については新税率の8%が適用されます。増税の影響の大きい高額商品を購入する場合は、平成26年3月31日までに済ませておくのが有利、というわけです。



しかし、施行日をまたいでサービスが提供される場合や、契約内容によっては施行日以後であっても税率引き上げ前の旧税率を適用することが妥当と考えられる場合など、一定の場合には施行日以後の取引であっても旧税率を適用することができる経過措置が設けられています。

2. 請負工事に関する経過措置

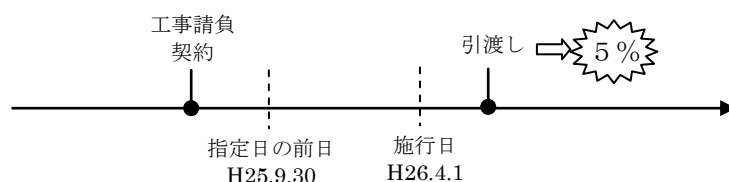
(1) 平成25年9月30日までの契約は消費税5%！！

住宅の建築工事のように、契約をしてから引渡しを受けるまでの間に長い期間が経過するものについても、原則通りに考えれば、引渡しが平成26年4月1日以後になった場合には新税率8%が適用されてしまうことになります。そこで、仕事の完成に長期間を要する工事や製造等の請負契約については、一定の要件のもとに施行日以後の引渡しであっても旧税率5%を適用できる経過措置が設けられています。

経過措置の対象となる契約は、工事又は製造の請負、測量や地質調査、工事の施工に係る調査・企画・立案・監理・設計、映画製作、ソフトウェア開発や、委任その他の請負に類する契約で、下記の要件を満たすものになります。

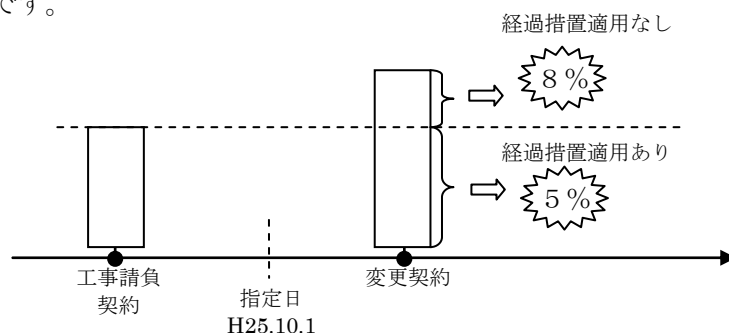
- ①契約が平成8年10月1日から平成25年9月30日までに締結されていること。
- ②仕事の完成に長期間を要するものであること
- ③仕事の内容につき相手方の注文が付されていること
- ④仕事の目的物の引渡しが一括して行われるものであること

住宅やアパートの建築工事や大規模修繕工事、住宅リフォーム工事等に関する通常の契約であれば上記②③④の要件を全て満たしますので、契約を平成 25 年 9 月 30 日までに締結すれば、完成引渡しの日が平成 26 年 4 月 1 日以後になった場合であっても旧税率 5%が適用されることになります。



(2) 契約内容が変更された場合はどうなる？

工事請負契約であれば、契約から完成引渡しまでの間に契約内容を変更することも多いでしょう。この場合、当初契約が平成 25 年 9 月 30 日までに締結されているものであっても、平成 25 年 10 月 1 日以後に契約内容の変更により請負金額が増加した部分については経過措置の適用を受けることができず、新税率の 8% となってしまいます。契約してから高額な変更をするような場合には注意が必要です。



但し、増額の理由が、追加工事など、当初の工事契約で定められていなかったことによるもの場合にはこのように増額部分だけが新税率となるようには取り扱われず、その追加工事ごとに経過措置が適用されるかどうかを判断することになりますので十分注意してください。

3. 貸付けに関する経過措置

(1) 駐車場代やテナント賃料はどうなる？

不動産経営をされている方であれば、駐車場や店舗建物等、賃料が消費税の課税対象となる賃貸物件をお持ちの方もいらっしゃるでしょう。こうした賃料についても一定の要件の下で旧税率で据え置くことのできる経過措置が設けられています。

平成 8 年 10 月 1 日から平成 25 年 9 月 30 日までの間に締結された資産の貸付に係る契約に基づき、施行日前から継続して貸付を行っている場合で、下記の①②のいずれも満たす場合が経過措置の対象となります。

- ①貸付期間及びその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で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



(2)「対価の額が定められている」とはどういう場合か？

上記(1)の要件の①に「対価の額が定められていること」とありますが、これはこういった場合を指すのでしょうか？国税庁が公表している経過措置の取り扱い Q&A で例示されているものを挙げてみます。

- ・ 契約期間中の賃貸料の総額を定めているもの
- ・ 賃貸料の年額、月額等を「年(月)額〇〇円」と定めており、これに契約期間を乗じることにより、契約期間中の賃貸料の総額を計算できるもの
- ・ 貸付資産の数量及び賃貸料の月額単価を、例えば「〇台貸付け、1台当たり月額〇〇円とする」と定めており、これに資産の数量及び契約期間の月数を乗じることにより、契約期間中の賃貸料の総額を計算できるもの

上記のように、契約において当該契約期間中の対価の総額が具体的な金額により定められている場合や、総額が計算できる具体的な方法が定められている場合がこれに該当します。

従って、「建物賃貸料をその年の固定資産税の〇倍とする」や「定額料金〇〇円に売上金額の〇%相当額を加算した額とする」といったような、不確定要素を含んだ賃料の設定をしている場合には「対価の額が定められている」ものには該当せず、経過措置の適用を受けることができませんので注意が必要です。

(3)「対価の額の変更を求めることができる旨の定めがない」とはどういう場合か？

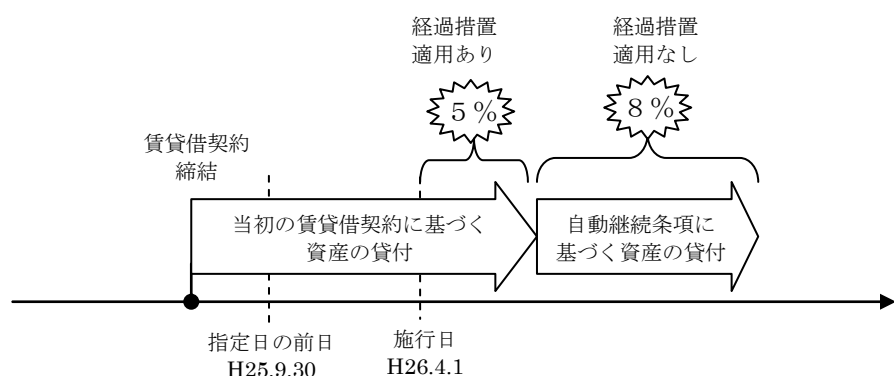
では上記要件の②にある「事情の変更その他の理由で対価の額の変更を求めることができる旨の定めがない」とはどのような場合でしょうか？

通常の駐車場の賃貸契約やテナントの賃貸借契約では、一般的には「経済変動等に応じて賃料を見直すことができる」というような条項が入っていることが多いのではないかと思います。このような条項は、経済変動という「事情の変更」を理由として、「対価の額」である賃料の「変更を求めることができる」、ということを決めていますので、要件②には該当しないこととなります。従ってこのような条項が盛り込まれている賃貸契約であれば経過措置の適用はなく、4月1日の施行日以後の賃貸料については新税率の8%が適用されますので賃借人への請求には十分ご注意ください。

(4) 自動継続条項はどうなる？

一般的な賃貸借契約の場合、貸主借主のいずれか一方からの解約の申出がない限り、当初の条件で自動的に契約が継続する旨の定め(いわゆる自動継続条項)のあるものが非常に多いかと思われまます。こうした自動継続条項についても契約上の貸付期間のうち、施行日以後に行われる貸付のみは経過措置の対象となります。

少々複雑になりますので下図をご参照ください。



但し、前記（３）で述べましたように、「経済変動等に応じて賃料を見直すことができる」といった形で対価の額の変更を求めることができる旨の定めがある場合には、自動継続条項が付加されていたとしても経過措置の対象外となり、４月１日の施行日以後の賃貸料については新税率の８％が適用されます。

５．アパート建築や大規模修繕、自宅のリフォームなど、大きな買い物はお早めに！！

消費税の増税に伴う経過措置をいくつか見てきました。個人住宅であれば、住宅ローン控除の最大控除額の拡大など消費税増税後の需要の落ち込みを緩和させるための優遇税制がありますが、賃貸用建物についてはそうした優遇措置は一切ありません。従って不動産オーナーとしては請負工事等を平成 25 年 9 月 30 日までに契約してしまうことが消費税増税に対抗する為の唯一の方法と言えるでしょう。また建物の維持管理上必要な支出で費用も高額になる大規模修繕工事や、最近流行している既存建物の屋上への太陽光発電設備設置工事についても、平成 25 年 9 月 30 日までに契約することで 3％の増税分が節約できることとなりますので大変有利になると言えます。

もちろん相続税対策の事業としての意思決定は投資金額の多寡だけで決めるべきではありません。ご自身の資産の現況と将来の予想を正確に把握し、何をいつ実行するのかを明確にした上で決断することが何よりも重要です。どうしようかと悩まれておられる方は是非一度税理士等の専門家にご相談されてはいかがでしょうか。