

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 (QA)

(不動産仲介契約に係る経過措置の適用の有無)

問1 不動産の売買、交換又は貸借の代理又は媒介の契約（以下「不動産売買等の仲介契約」という。）は、改正令附則第4条第5項に規定する「その他の請負に係る契約」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、平成31年4月1日（31年指定日）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 平成31年4月1日（31年指定日）以後に締結した不動産売買等の仲介契約に基づき平成31年10月1日（一部施行日）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、残額を平成31年10月1日（一部施行日）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（8%）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、平成31年10月1日（一部施行日）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、平成31年10月1日（一部施行日）以後の役務提供に係る対価であり、10%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、平成31年10月1日（一部施行日）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こととなっています。この場合において、仲介契約の更新日が平成31年4月1日(31年指定日)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 更新日が平成31年4月1日(31年指定日)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別表「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っては、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平成31年4月1日(31年指定日)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 平成31年4月1日(31年指定日)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平成31年4月1日(31年指定日)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になります。

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。

【別表】 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	平成 31 年 4 月 1 日前	平成 31 年 4 月 1 日前	平成 31 年 10 月 1 日前	8 %	8 %	<p>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。</p> <p>なお、ケース 6 の場合で 10% 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、8% の税率となる。</p>
2	平成 31 年 4 月 1 日前	平成 31 年 4 月 1 日以後平成 31 年 10 月 1 日 前	平成 31 年 10 月 1 日前	8 %	8 %	
3	平成 31 年 4 月 1 日前	平成 31 年 4 月 1 日以後平成 31 年 10 月 1 日 前	平成 31 年 10 月 1 日以後	8 %	8 % (経過措置)	
4	平成 31 年 4 月 1 日前	平成 31 年 10 月 1 日以後	平成 31 年 10 月 1 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	平成 31 年 4 月 1 日以後平成 31 年 10 月 1 日 前	平成 31 年 4 月 1 日以後平成 31 年 10 月 1 日前	平成 31 年 4 月 1 日以後平成 31 年 10 月 1 日前	8 %	8 %	
6	平成 31 年 4 月 1 日以後平成 31 年 10 月 1 日 前	平成 31 年 4 月 1 日以後平成 31 年 10 月 1 日前	平成 31 年 10 月 1 日以後	8 %	10%	
7	平成 31 年 4 月 1 日以後平成 31 年 10 月 1 日 前	平成 31 年 10 月 1 日以後	平成 31 年 10 月 1 日以後	10%	10%	
8	平成 31 年 10 月 1 日以後	平成 31 年 10 月 1 日以後	平成 31 年 10 月 1 日以後	10%	10%	