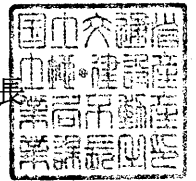




国土動第125号
平成27年3月2日

公益社団法人全日本不動産協会理事長 殿

国土交通省土地・建設産業局不動産課長



消費税の免税事業者の仕入れに係る消費税の円滑かつ適正な転嫁に係る
「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の改正について

平成26年3月31日付で各業界団体の長あてに発出した「消費税の簡易課税制度のみなし仕入率の見直しについて（別紙1）」のとおり、社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する法律（平成24年法律第68号）第7条を踏まえ、消費税の簡易課税制度の仕入れに係る概算的な控除率（以下「みなし仕入率」という。）について、消費税法施行令（昭和63年政令第360号）の一部が改正され、平成27年4月1日より、不動産業は第6種事業（現行：第5種事業）とされた上で、そのみなし仕入率が40%（現行：50%）に変更されることとなった。

これに伴い、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方（平成13年国土交通省総動発第3号。以下「ガイドライン」という。）についても下記のとおり改正を行い、平成27年4月1日から施行するので、貴団体におかれても、貴団体加盟の宅地建物取引業者に対する周知及び指導を行われたい。

記

ガイドラインの改正概要（改正内容は別紙2を参照。）

免税事業者については、宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額（昭和45年建設省告示第1552号）第二から第六までの規定に準じて算出した額（課税事業者が受けることのできる報酬の額であって、宅地又は建物の売買等の媒介又は代理に係る消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する額（以下「消費税等相当額」という。）を含むものをいう。）に108分の100を乗じて得た額（以下「税抜金額」という。）に、仕入れに係る消費税等相当額をコスト上昇要因として価格に転嫁することができることとされている。価格に転嫁できる仕入れに係る消費税等相当額の限度額については、税抜金額に消費税法施行令で定めるみなし仕入率（50%）と消費税（地方消費税を含む。）の税率（8%）を乗じた額（つまり税抜金額の0.04倍）とされているところ、消費税法施行令の改正によるみなし仕入率の変更を踏まえ、平成27年4月1日以降に締結された売買等の契約に係る価格に転嫁できる仕入れに係る消費税等相当額の限度については、税抜金額に消費税法施行令で定めるみなし仕入率（40%）と消費税（地方消費税を含む。）の税率（8%）を乗じたもの（つまり税抜金額の0.032倍）とする。

以上

事務連絡
平成26年3月31日

各業界団体の長あて

国土交通省土地・建設産業局不動産課

消費税の簡易課税制度のみなし仕入率の見直しについて

社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する法律（平成24年法律第68号）第7条を踏まえ、消費税の簡易課税制度^(※)の仕入れに係る概算的な控除率（以下「みなし仕入率」といいます。）について、消費税法施行令（昭和63年政令第360号）の一部が改正され、平成27年4月1日より、不動産業は第6種事業（現行：第5種事業）とされた上で、そのみなし仕入率が40%（現行：50%）に変更されることになりました。

不動産業における新たなみなし仕入率は、平成27年4月1日以後に開始する課税期間について適用され、同日より前に開始した課税期間には現行のみなし仕入率が適用されます。また、経過措置により、本年9月末日までに、消費税法（昭和63年法律第108号）第37条第1項の規定に基づき簡易課税制度を選択する旨の届出書を所轄税務署に提出している場合には、平成27年4月1日以後に開始する課税期間であっても、当該届出書を提出した日の属する課税期間の翌課税期間及び翌々課税期間については現行のみなし仕入率が適用されます。

なお、簡易課税制度における不動産業の範囲については、新たなみなし仕入率の適用後においても現行と同様であり、日本標準産業分類の大分類の区分では不動産業に該当する事業であっても、第1種事業（卸売業）、第2種事業（小売業）及び第3種事業（建設業等）に該当するものは第6種事業（不動産業）とは判定されません。例えば、他者が建築した住宅を購入してそのまま販売するものは第1種事業又は第2種事業に該当し、自ら建築した住宅を販売するものは第3種事業の建設業に該当します。

貴団体におかれましては、今般のみなし仕入率の見直しの内容について御了知の上、会員への周知徹底を図っていただきますようお願いいたします。

(※) 簡易課税制度とは、課税売上高が5,000万円以下の中小事業者の事務負担への配慮から設けられているものであり、その課税期間の前々年又は前々事業年度の課税売上高が5,000万円以下で、簡易課税制度の適用を受ける旨の届出書を事前に所轄税務署へ提出している事業者は、実際の課税仕入れ等の税額を計算することなく、課税売上高とみなし仕入率を用いて仕入控除税額を計算することができます。現行のみなし仕入率は、卸売業、小売業、製造業等、サービス業等及びその他の事業の5つの事業区分ごとにそれぞれ定められています。

○ 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方 (平成 13 年国総動第 3 号) 新旧対照条文

(傍線の部分は改正部分)

改 正 後	改 正 前
<p>第 46 条第 1 項関係 1～4 (略)</p> <p>5 消費税の免税事業者の仕入れに係る消費税の円滑かつ適正な転嫁について</p> <p>免税事業者については、報酬告示第二から第六までの規定に準じて算出した額 (課税事業者が受けることのできる報酬の額であって、宅地又は建物の売買等の媒介又は代理に係る消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する額 (以下「消費税等相当額」という。) を含むものをいう。) に 108 分の 100 を乗じて得た額 (以下「税抜金額」という。) に、仕入れに係る消費税等相当額をコスト上昇要因として、価格に転嫁することができる。この場合、仕入れに係る消費税等相当額は、<u>税抜金額の 0.032 倍</u>を限度とする。</p> <p>なお、当該転嫁される金額は報酬額の一部となるものであって、この金額を消費税及び地方消費税として別途受け取るものではない。</p> <p>6 (略)</p>	<p>第 46 条第 1 項関係 1～4 (略)</p> <p>5 消費税の免税事業者の仕入れに係る消費税の円滑かつ適正な転嫁について</p> <p>免税事業者については、報酬告示第二から第六までの規定に準じて算出した額 (課税事業者が受けることのできる報酬の額であって、宅地又は建物の売買等の媒介又は代理に係る消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する額 (以下「消費税等相当額」という。) を含むものをいう。) に 108 分の 100 を乗じて得た額 (以下「税抜金額」という。) に、仕入れに係る消費税等相当額をコスト上昇要因として価格に転嫁することができる。この場合、仕入れに係る消費税等相当額は、<u>税抜金額の 0.04 倍</u>を限度とする。</p> <p>なお、当該転嫁される金額は報酬額の一部となるものであって、この金額を消費税及び地方消費税として別途受け取るものではない。</p> <p>6 (略)</p>