

これから悩む！消費税率引き上げによる影響 Q&A 《後編》

平成 26 年 4 月 1 日からの消費税率引き上げに関して、住宅の購入等契約書を取り交わして資産の譲渡等が行われるものについては、6 か月前の平成 25 年 9 月 30 日までに契約を済ませれば現行の消費税率が適用されることは、ご存じのとおりです。

その頃のニュースでは、結婚式場を例にして、よく取り上げていました。

既に 9 月末日は経過しましたが、これからでも“悩む！消費税率引き上げによる影響”を Q&A 形式で考えます。

会社経営をしていて一般的に当てはまる Q や、消費者の立場で気になる Q を用意しています。ゆっくり、最後までご覧ください。



目次

《前編》

- Q1 施行日の前日までに購入した在庫品
- Q2 施行日を含む 1 年間の役務提供
- Q3 経過措置適用工事に係る請負額の増減

《後編》

- Q4 賃貸借契約に関する経過措置
- Q5 通信販売等に関する経過措置
- Q6 有料老人ホーム(介護サービス)に関する経過措置

Q4-1 当社が貸し付けているテナントビルに係る賃貸借契約においては、貸付期間及び貸付期間中の賃貸料がさだめられており、かつ、賃貸料の変更はできないこととなっておりますが、やむを得ない事情が生じた場合には、いつでも解約することができる旨の特約が付されています。

このような解約条項がある賃貸借契約でも、**改正法附則第 5 条第 4 項「資産の貸付に関する税率等の経過措置」**に規定する経過措置が適用されますか。

A4-1 平成 8 年 10 月 1 日から指定日の前日(平成 25 年 9 月 30 日)までの間に締結した資産の貸付に係る契約に基づき、施行日前から引き続き当該契約に係る資産の貸付を行っている場合において、当該契約の内容が次の「①及び②」又は「①及び③」に掲げる要件に該当するときは、施行日以後に行う当該資産の貸付については、旧税率が適用されます。(改正法附則 5④、改正令附則 4⑥)。

- ① 当該契約に係る資産の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 事業者が事業の変更その他の理由により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 契約期間中に当事者の一方又は双方がいつでも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並びに当該貸付に係る資産の取得に要した費用の額及び付随費用の額(利子又は保険料の額を含む。)の合計額のうち当該契約期間中に支払われる当該資産の貸付の対価の額の合計額の占める割合が 100 分の 90 以上であるように当該契約において定められていること。

Q4-1 の場合には、解約の申し入れをすることができる旨が定められていますから、③の要件を満たしていませんが、①及び②の要件を満たしていますので、この経過措置が適用されます。

Q4-2 当社が貸し付けているテナントビルに係る賃貸借契約は、指定日の前日(平成 25 年 9 月 30 日)までに締結しており、その契約内容は、貸付期間を 2 年間とし、その期間中の賃貸料につき最初の 1 年間は月 20 万円、残りの 1 年間は月 15 万円としています。この賃貸借契約について、改正法附則第 5 条第 4 項「資産の貸付に関する税率等の経過措置」に規定する経過措置が適用されますか。

A4-2 Q4-2 の場合には、貸付期間中に賃料が変動しますが、貸付期間及びその期間中の対価の額があらかじめ定められていることから、「対価の額が定められていること」に該当します。

したがって、他の適用要件を満たしている場合には、この経過措置が適用されます。

Q4-3 資産の貸付に係る契約において、資産を借り受けた者が支払うべき消費税相当分について、「消費税率の改正があったときは改正後の税率による」旨を定めている場合の当該定めは、改正法附則第5条第4項第2号「対価の額の変更を求めることができる旨の定め」に該当しますか。

A4-3 Q4-3 の場合は、**該当しないものとして取り扱われます**（経過措置通達 17）。

したがって、資産の貸付に係る契約において「消費税率の改正があったときは改正後の税率による」旨の定めがあったとしても、当該契約の内容が他の要件を満たす場合には経過措置が適用され、新税率が適用されないこととなりますから、結果として、当該契約に定める「消費税率の改正があったとき」には該当しないこととなります。

なお、経過措置の対象となる資産の貸付について、当該資産の貸付に係る契約における「消費税率の改正があったときは改正後の税率による」旨の定めに基づき、指定日以後に賃貸料を変更した場合には、変更後の資産の貸付については経過措置の対象とはなりません。（**改正法附則 5④ただし書**）。

Q5 通信販売等の税率に関する経過措置の概要を教えてください。

A5 **通信販売**（不特定かつ多数の者に賞品の内容、販売価格その他の条件を提示し、郵便、電話その他の方法により売買契約の申し込みを受けて当該提示した条件に従って行う商品の販売をいい、予約販売に係る書籍等の税率等に関する経過措置に規定する契約に係る販売を除きます。）の方法により商品を販売する事業者が、指定日の前にその販売価格等の条件を提示し、又は提示する準備を完了した場合において、施行日前に申し込みを受け、提示した条件に従って施行日以後に商品を販売するときは、その商品の販売については旧税率が適用されます。（**改正令附則 4⑤**）。

「不特定かつ多数の者に賞品の内容、販売価格その他の条件を提示すること」とは、一般に、新聞、テレビ、チラシ、カタログ、インターネット等の媒体を通じて購読者又は視聴者等に対して販売条件を提示することをいいますから、例えば、〇〇頒布会、〇〇友の会等と称する会で、相当数の会員で構成され、かつ、会員数が固定的でないような会が会員等を対象としてこれらの媒体を通じて販売条件を提示するような場合はこれに該当しますが、訪問面談により販売条件を提示することはこれに含まれません。

「提示する準備を完了した場合」とは、販売条件等の提示方法に応じ、いつでも提示することができる状態にあることをいいますから、例えば、販売条件等を掲載したカタログ等の印刷物の作成を完了した場合などがこれに該当します。

また、売買契約の申込み方法について「郵便、電話その他の方法により」とありますが、「その他の方法」とは、インターネット通信を利用した申込みや預貯金の口座に対する払込みによる売買契約の申込みをいいます。訪問面談による売買契約の申込みは該当しません。

なお、「商品の販売」は、物品の販売に限られませんので、通信教育等の役務の提供も含まれます。

Q6 有料老人ホーム(介護サービス)の税率等に関する経過措置の概要を教えてください。

A6 事業者が、平成8年10月1日から指定日の前日(平成25年9月30日)までの間に締結した老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームに係る終身入居契約(当該契約に基づき、当該契約の相手方が、当該有料老人ホームに入居する際に一時金を支払うことにより、当該有料老人ホームに終身居住する権利を取得するものをいいます。)で、**入居期間中の介護料金(消費税が非課税とされるものを除きます。)を入居一時金として受け取っており、かつ、当該一時金について当該事業者が事情の変更その他の理由によりその額の変更を求めることができる旨の定めがないものに基づき、施行日から施行日以後引き続き介護に係る役務の提供を行っている場合には、施行日以後に行われる当該入居一時金に対応する役務の提供については旧税率が適用されます。(改正令附則5④)。**

ただし、指定日以後に当該一時金の額の変更が行われた場合には、当該変更後に行う役務の提供については、この経過措置が適用されません。(改正令附則5④ただし書)。