

1 Minute News

小嶋税務会計事務所 〒105-0004 港区新橋 6-19-21 ミドリヤビル 5階

不動産賃貸料に適用される消費税は8%あるいは10%？

Q 当社はオフィスとして不動産を賃貸していますが、本年10月分の家賃を9月に支払っていますが、この家賃については適用される消費税は8%でしょうか、それとも10%でしょうか？

解説

住宅以外の建物の家賃に適用される消費税率は、**原則として2019年10月1日以後の家賃については10%になります。**

1. 原則的取扱い

住宅以外の建物の家賃のうち、2019年10月1日以後の貸し付けに係るものは、2の経過措置が適用される場合を除き、原則として10%が適用されます。

つまり、**10月分の家賃を9月に支払う場合は、10%が適用され、9月分の家賃を10月以降に支払う場合は、8%が適用されます。**

2. 資産の貸し付けに係る経過措置

2013年10月1日から2019年3月31日までの間に締結した契約に基づき、2019年10月1日をまたいで貸し付けを行っている場合、その契約の内容が下記の①または②の要件に該当するときは、10月1日以後も8%が適用されます。

①その契約で貸付期間及び賃貸料が定められており、**貸主が賃貸料の変更を求めることができる旨の定めがないこと**

②その契約で貸付期間及び賃貸料が定められており、かつ、その契約期間中に当事者の一方または双方がいつでも**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**

3. 経過措置に関する留意点

①貸主が経過措置の適用を受ける場合は、**賃借人にその旨を書面で通知します。**

②契約に自動継続条項がある場合でも、8%が適用されるのはあくまでも、2019年10月1日以後に行われる貸付のみです。

③契約に「消費税率の改正があったときは、改正後の税率による」旨の定めがある場合でも、上記2の条件を満たせば、8%の税率が適用されます。

要するに…

経過措置の対象とならない場合、家賃が前月払いでも翌月払いでも、基準となるのは「いつの分の家賃なのか」です。2019年9月分は8%、2019年10月分は10%となり、支払日で税率は決まらないことに注意が必要です。