

## 建物（住宅を除く）の貸付に係る消費税の適用税率の経過措置

### 1. 資産の貸付に係る消費税の適用税率の原則

平成27年度税制改正に伴う「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等の法律」の改正により、その附則1条2号が改正され、消費税率の10%への引上げ時期が平成29年4月1日に延期されました。これにより、平成29年4月1日以後に行われる課税資産の譲渡等については、経過措置が適用される場合を除き、10%税率が適用されます。例えば、当月分（1日から末日まで）の賃貸料の支払期日を前月25日とする建物（住宅を除く。以下同じ）の賃貸借契約において、平成29年4月分の賃貸料を平成29年3月中に受領した場合は、平成29年4月分の資産の貸付の対価であることから、下記2の経過措置の適用がある場合を除き、その賃貸料については10%税率が適用されます。

これに対し、当月分の賃貸料の支払期日を翌月10日とする賃貸借契約において、平成29年3月分の賃貸料を平成29年4月に受領した場合、平成29年3月分の資産の貸付の対価であることから、支払期日が平成29年4月1日以後となるときであっても、その賃貸料については8%税率が適用されます（附則15条、平成26年1月国税庁「消費税率引上げに伴う資産の譲渡等の適用税率に関するQ&A」問6）。

### 2. 資産の貸付に係る適用税率の経過措置

平成25年10月1日から平成28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、平成29年4月1日前から平成29年4月1日以後にかけて引き続きその契約に係る資産の貸付を行っている場合において、その契約の内容が次の①又は②の要件に該当するときは、上記1にかかわらず、平成29年4月1日以後に行う、その資産の貸付の賃貸料に係る消費税についても、引上げ前の8%税率が適用されます（附則5条4項、16条）。

- ①その契約に係る資産の貸付の期間と、その期間中の賃貸料が定められており、かつ、事業者が事情の変更その他の理由により、その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その契約に係る資産の貸付けの期間とその期間中の対価の額が定められており、かつ、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入れをすることができる旨の定めがないこと等の要件に該当すること。

ただし、平成28年10月1日以後にその資産の貸付に係る対価の額が変更された場合は、変更後の資産の貸付に係る対価の額が全て経過措置の対象外となり、

平成29年4月1日以後分の賃貸に係る消費税は10%税率が適用されます（同5条4項ただし書）。

### 3. 経過措置の適用を受けた旨の通知

事業者が2の経過措置の適用を受ける資産の貸付けを行った場合は、賃借人にその経過措置の適用を受ける旨を書面で通知します（附則5条8項）。

### 4. 賃貸借契約に一定期間賃貸料が変更できない旨の定めがある場合

建物の賃貸借契約において、賃貸期間中の一定期間、賃貸料の変更ができない旨の定めがある場合、その期間については、前述2①の「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」の要件を満たすこととなります。

例えば、建物の賃貸借契約において「賃貸借の開始日から2年間は賃貸料を据え置く」旨の定めがある場合、賃貸借開始日から2年間については、「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」の要件を満たします。したがって、他の要件を満たしている場合には、賃貸借の開始日から2年間は経過措置の対象となり、引上げ前の8%税率が適用されます（平成25年4月国税庁「平成26年4月1日以後に行われる資産の譲渡等に適用される消費税率等に関する経過措置の取扱いQ&A」（以下、「Q&A」という。）問41）。

### 5. 賃貸借契約に「消費税率改定に伴い賃貸料を変更する」旨の定めがある場合

建物の賃貸借契約において、「消費税率の改正があったときは、改正後の税率による」旨の定めがある場合には、その定めは、前述2①の「事業者が事情の変更その他の理由によりその対価の額の変更を求めることができる旨の定め」に該当しないものとして扱われます（「平成26年4月1日以後に行われる資産の譲渡等に適用される消費税率等に関する経過措置の取扱いについて（法令解釈通達）」17）。

したがって、建物の賃貸借契約において、「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、その契約の内容が他の要件を満たす場合には経過措置の対象とされ、引上げ前の8%税率が適用されます。

なお、経過措置の対象となる建物の貸付につき、の賃貸借契約上の「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、平成28年10月1日以後に賃貸料（これは税込価格と考えられます。）を変更した場合には、変更後の建物の貸付については経過措置の対象とはならず、引上げ後の10%税率が適用されます（附則5条4項ただし書、Q&A問42）。