

令和元年10月1日消費税10%に引き上げへ
不動産事業=賃貸仲介・管理業務の消費税処理の対応法を解説

トラブル回避!
消費税増税の実務対応

賃貸仲介・管理の消費税トラブルへの実務対応

消費税増税に備えて、不動産事業で想定されるケースを元に基礎知識・処理方法を理解し、トラブルにならない実務対応法を弁護士が解説。「家賃」「賃貸の仲介手数料・管理料・更新事務手数料」と消費税について詳解。

ごあんない

令和元年10月1日より、ついに消費税が10%に引き上げられます。今回の増税には経過措置の対象となるものがあるなど不動産業界では十分に理解を深めていくことが重要で、それがトラブル対策にもつながります。特に賃貸仲介・管理業務の消費税処理は非常に難しいものが多く、対応に困ることが予想されます。税理面の理解だけではなく、「こうなる」との結論とともに、「なぜそうなるか」についての法的根拠の理解を深めることが、消費税処理の実務対応をスムーズに実践するために必要です。

本セミナーは、不動産賃貸仲介・管理上での消費税に焦点を絞り、消費税の基本知識、想定されるケースごとにみた課税の理由を理解するとともに、最も課題となる「家賃等」についての消費税の増税と経過措置、「賃貸の仲介手数料・管理料・更新事務手数料」の消費税についても詳しく解説し、トラブル防止に備えるものとして開催してまいります。

日時 2019年5月28日(火)13:00~17:00

会場 アイビーホール
東京都渋谷区渋谷4-4-25
TEL 03-3409-8181
※詳しい会場案内図は参加証にてお知らせいたします。

参加費 **43,200**円(1名様につき)
(消費税及び地方消費税3,200円を含む)
●同一申込書にて2名様以上参加の場合
38,880円(1名様につき)
(消費税及び地方消費税2,880円を含む)
※テキスト・コーヒー代を含む

主催 **総合ユニコム株式会社**
Property management
月刊レジャー産業資料
〒104-0031
東京都中央区京橋2-10-2 ぬ利彦ビル南館6階
TEL. 03-3563-0025(代表)

ダイレクトメールの送付先変更・中止をご希望者は、お手数ですが、封筒ラベルにご要件を記入の上、弊社企画事業部 (FAX.03-3564-2560) 迄ご連絡ください。

※弊社ホームページからも、本セミナーはお申込みいただけます!
<https://www.sogo-unicom.co.jp>

お申込み先 ▶ FAXフリーダイヤル ☎ 0120-05-2560
※FAXフリーダイヤル不通時はFAX.03-3564-2560迄おかけ直ください。
お問合せ先 ▶ 総合ユニコム(株) 企画事業部 TEL.03-3563-0099(直通)

参加申込書

賃貸仲介・管理の消費税トラブルへの実務対応

●会社名(フリガナ)	●貴社業種
●所在地(〒)	●振込予定日(月 日)
	●当日現金支払い希望... <input type="checkbox"/>
	●ご担当者名()
TEL. ()	FAX. ()
●出席者名①(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	
●出席者名②(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	

0-0320190512-040

- お申込み方法
・左記「参加申込書」にご記入後、上記FAXにてお申込みください。参加者宛に「参加証/請求書/銀行振込用紙」をご郵送いたします。「参加証」は当日ご持参いただき、会場受付に「お名前1枚」と共にお渡し願います。
・開催直前や当日のお申込みもお受けいたします。その場合は、FAXにて「参加証」をご送付いたしますので、必ずFAX番号の明記をお願いいたします。なお、お支払方法につきましては、別途ご連絡をさせていただきます。
- 参加費のお支払について
・参加費は「請求書」到着後、原則として開催3営業日前迄にお振込み願います。
・お振込みが開催後日になる場合は、左記「振込予定日」欄にご記入ください。
・お振込手数料は貴社にてご負担願います。
・当日現金でのお支払いも可能です。「当日現金支払い希望」欄に☑印をご記入願います。
- お申込者が参加できない場合について
・代理者にご出席いただけます。既送の「参加証」と「代理者のお名前1枚」をご持参のうえ、当日会場受付までご来場ください。
- キャンセルについて
・開催3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)迄に、弊社宛に「会社名/氏名/電話番号/返金先銀行口座(振込済みの場合)」を明記の上、FAX(03-3564-2560)にて必ずご連絡ください。
・返金手数料として2,000円(1件毎)を申し受けます。なお、開催2営業日前以降のキャンセルにつきましては、全額をキャンセル料として申し受けます。その際には当日配布資料を参加者宛にご送付いたします。
- その他ご連絡事項
・お座席は受付順を基本に当方にて指定させていただきます。
・会場内は禁煙です。講演中の録音・録画、携帯電話等の使用はお断りいたします。
・ご記入いただいた個人情報、弊社商品案内ならびにセミナーの適切な運営、参加者間の交流促進のために利用させていただきます。
・主催者や講師等の諸般の事情により、講師変更や開催を中止する場合がございます。その際には弊社より参加者にご連絡させていただきます。なお、その際の交通費の払い戻しやキャンセル料の負担はいたしかねますので、予めご了承ください。

賃貸仲介・管理の消費税トラブルへの実務対応

セミナープログラム 13:00~17:00 ※途中休憩を挟みながら進行してまいります。

講師プロフィール

I. 消費税の基礎知識——ケース別に理解する消費税

- ・ 事業用賃貸の家賃になぜ消費税が課税されるのか?
- ・ 居住用賃貸の家賃になぜ消費税が課税されないのか?
- ・ ウィークリー・マンション・一時建物賃貸借が居住用の賃貸借(住宅としての貸付)ならすべて消費税がかからないか? なぜそうになっている?
- ・ 居住用の家屋について、管理のためのマスターリース契約をした場合、オーナーに支払う借上げ賃料に消費税は課税されるか? なぜそうになっている?
- ・ 居住用賃貸の駐車場を居室とは別料金で(駐車場使用料を、家賃に含めず)貸し付けた場合、消費税はかかるか? なぜそうになっている?
- ・ 中古マンションの売買をした。固定資産税・都市計画税の未経過期間の精算をしたら、建物分には消費税がつくと言われたがホント?
- ・ 期間2年間の事務所の賃貸借契約で、1年以内に中途解約をした場合、1か月分の解約違約金を支払う旨の特約により授受される違約金に消費税はかかるのか? なぜそう考える?
- ・ 期間5年間の事務所の賃貸借契約で、2年以内に中途解約をした場合、1か月分の解約違約金を支払う旨の特約により授受される違約金に消費税はかかるのか? なぜそう考える?
- ・ 期間5年間の店舗の賃貸借契約で、借主は6か月予告で中途解約できるが、直ちに解約する場合には、予告期間の6か月分の賃料相当額を支払うとの約定があり、直ちに中途解約をしたので、6か月分の賃料相当額を受領したが、この予告期間分の家賃相当額に消費税はかかるのか? なぜそう考える?
- ・ 店舗事務所の賃貸借で、「契約が終了したにもかかわらず立ち退かなかった場合、終了時の賃料の倍額の賃料相当損害金を支払う」旨の特約により請求する月額賃料の倍額の賃料相当損害金に消費税はかかるのか? なぜそう考える?
- ・ 免税事業者に対する消費税の支払義務(サブリース会社が消費税を納税する義務のない個人オーナーから駐車場を借りて、転貸している。転借人利用者からは駐車料の消費税をもらっているが、免税事業者である個人オーナーに駐車料を払う場合、消費税も付加する必要があるか? なぜそうになっている?)

II. 家賃等と消費税

1. 家賃等についての消費税の増税と経過措置

- ・ そもそも、なんで令和元年10月1日以降も家賃の消費税が8%でよい経過措置があるのか?
- ・ 事務所の賃貸借契約で、10月1日以降も家賃の消費税が8%でよい場合は? なぜそうになっている?
- ・ 売上げ歩合家賃は、10月1日以降も消費税が8%でよい場合があるか? なぜそうになっている?
- ・ 「消費税率が改定された場合には当然改定後の消費税率を適用する」旨の特約がある場合も、10月1日以降も消費税が8%でよい場合があるか? なぜそう考える?
- ・ 経過措置で10月1日以降も家賃の消費税が8%でよい場合も、処理を統一するために、10%もらってもよいか? なぜそう考える?

2. 増税処理の注意点

- ・ 消費税分の値上げをする場合には、借地借家法32条の値上げ請求の手続きが必要か? なぜそう考える?
- ・ 今まで月1万円の駐車料を利用者に払ってもらうのに、消費税はもらっていなかった。今回の消費税率を機会に、月1万円の駐車料以外に1,000円の消費税を請求してよいか? なぜそう考える?

3. 節税のための契約の変更の有効性

- ・ 10月1日以降も消費税が8%で済むように、契約書を変更することはできるか? なぜそう考える?

4. 更新料・保証金の償却と消費税

- ・ 退去時の保証金の償却の特約があるが、償却に消費税がかかるのか? 消費税率は? なぜそう考える?
- ・ 更新時の5%償却は? なぜそう考える?

III. 賃貸の仲介手数料・管理料・更新事務手数料と消費税

令和元年9月1日に借主と、家賃100万円の事務所賃貸の仲介を受け、同年11月1日に成約して入居した。仲介手数料は100万円と約束していたが、消費税はいくら払ってもらえばよいか? なぜそう考える?

IV. 質疑応答



立川 正雄 (たちかわ まさお)

立川・及川法律事務所 所長 / 弁護士

1980年4月横浜弁護士会に登録し、中村・立川法律事務所に入所。86年4月立川法律事務所開所、87年4月立川・山本法律事務所を開所し、2002年9月立川法律事務所に事務所名を変更して綜通横浜ビルへ移転。07年立川・及川法律事務所に事務所名を変更し、現在に至る。得意分野として、土地開発関係では、開発プロジェクトの借地契約・用地確保のための借地整理、開発地の優良宅地認定・買換特例・等価交換・課税繰延等、優遇税制を利用するためのコンサルティングと契約書の作成、ゼネコン・建設会社の建築に関わる業務全般、不動産・宅地・賃貸関係の契約アドバイスなど。借地に関しては、借地権の譲渡・借地上の建物の建替え・借地非訟・地主側の借地整理等の交渉・申立て・アドバイス・契約書の作成等を行っている。

本セミナーをはじめ月刊誌・資料集・書籍は、WEBでもお申し込みいただけます。

ホームページ上では、弊社のセミナー・展示会・刊行物等のご案内と商品検索がご利用いただけます。また、メールマガジン[総合ユニコム通信]を毎週配信しております。ぜひとも、メールアドレスをご登録ください。



<https://www.sogo-unicom.co.jp>