

# 知らないと損する 消費税セミナー

横浜中青色申告会

平成26年 6月22日 (日)

10:00~11:45

於 社会福祉センター 9階

講師：税理士 飯田真之

(東京地方税理士会・横浜中央支部)

# 知らないと損する消費税セミナー 目次

## 第1部 消費税のあらまし

1. **消費税の基本的な仕組み**
2. **納税義務者と計算方法**
3. **納税義務の判定**
4. **届出書の提出期限**
5. 課税対象となる取引・ならない取引
6. 課税対象の4要件～国内取引
7. 課税対象の4要件～事業性・対価性・資産の譲渡等
8. 非課税取引・免税取引
9. 仕入税額控除の計算（簡易課税の場合）
10. 仕入税額控除の計算（一般の場合）
11. 仕入税額控除（一般）を受けるための帳簿の記載方法
12. **価格転嫁に対する留意事項【転嫁対策法編】**
13. **転嫁拒否等の行為の禁止【転嫁対策法編】**
14. **転嫁阻害表示【転嫁対策法編】**
15. **総額表示の特例【転嫁対策法編】**
16. **誤認防止措置の具体例【転嫁対策法編】**

## 第2部 寄せられた疑問・質問への御回答

- Q1 消費税は申告はしないといけないの？いつ申告するの？
- Q2 自営業者の人はみんな消費税を申告しているの？
- Q3 お客様から消費税をもらっていないに消費税申告を行うのか？
- Q4 消費税の申告対象者となると税務署から連絡がくるの？
- Q5 来年も消費税の申告をするが、経理(帳簿)はいままでのやり方でよいのか？
- Q6 店舗家賃分の消費税がもらえない！（不動産オーナー）
- Q7 お客様から消費税をもらえない（飲食店経営）／販売・サービス価格を勝手に決めて良いのか（理美容業経営）

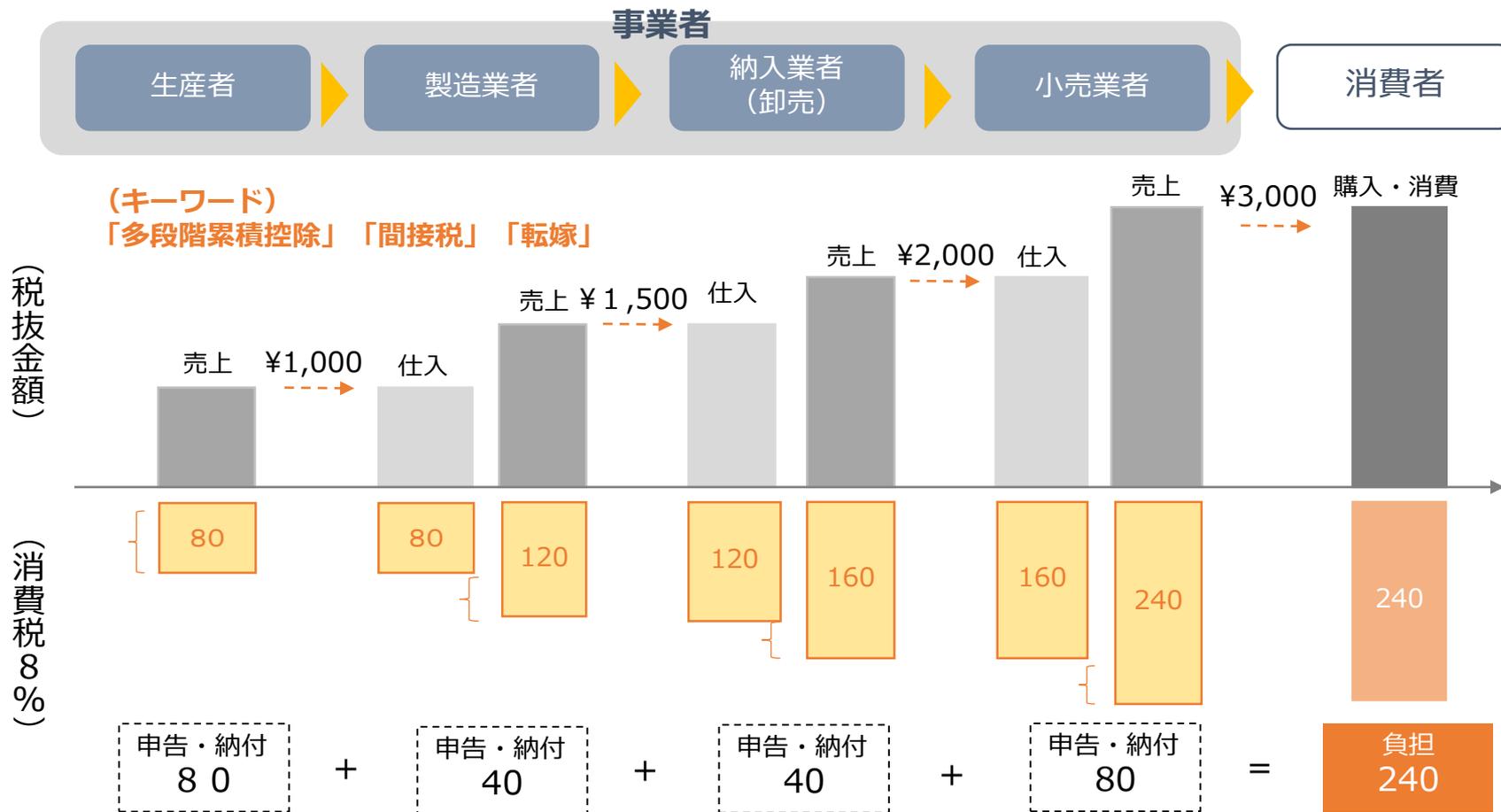
## 第1部

# 消費税のあらまし

# 第1部 消費税のあらまし

## 消費税の基本的な仕組み

「消費税は消費一般に広く公平に課税する間接税」というのはどういう意味なのでしょうか？



# 第1部 消費税のあらまし 納税義務者と計算方法

課税期間=暦年（個人）・事業年度（法人）※3ヶ月・1ヶ月の特例あり

免税  
事業者

- ① 基準期間（前々年・前々事業年度）の課税売上高1,000万円以下
  - ② 『課税事業者選択届出書』を提出していない など
- ⇒ その課税期間は消費税を納める義務がない。

課税  
事業者

## 原則（一般課税） 個人事業者の約4割の方

預った消費税  
(売上に係る消費税)

-

支払った消費税  
(仕入に係る消費税)

=

納付税額  
(還付税額)

(ルール)

控除には帳簿書類の記載・請求書等の保存

## 特例（簡易課税） 個人事業者の約6割の方

- ① 基準期間（前々年・前々事業年度）の課税売上高5,000万円以下
- ② 『簡易課税選択届出書』を所定の期限までに提出（2年継続適用）

預った消費税  
(売上に係る消費税)

-

預った消費税  
×みなし仕入れ率

=

納付税額

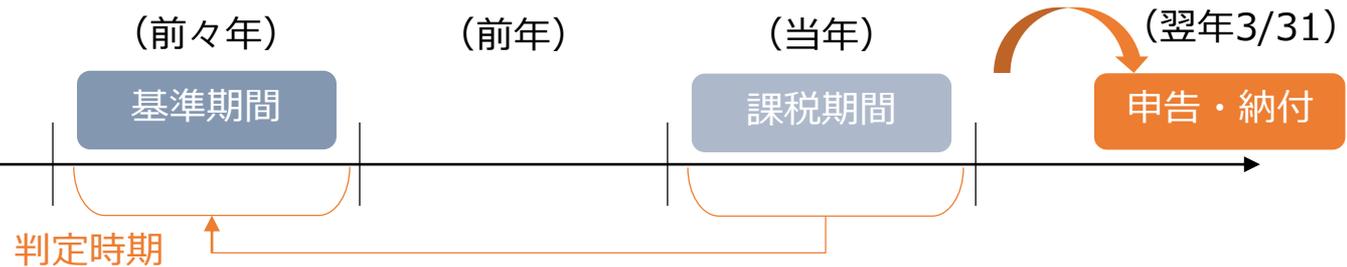
(卸90%・小売80%・製造70%・その他60%・サービス50%)

※H27.4より不動産40%（個人事業者はH28分より）

# 第1部 消費税のあらまし 納税義務の判定

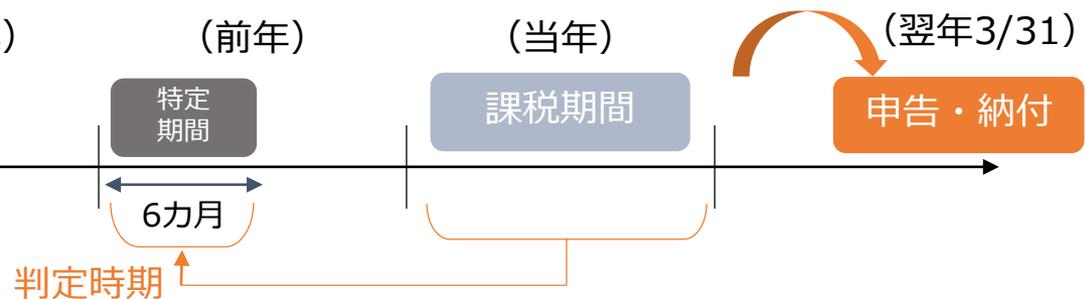
納税義務は、まず「**基準期間**」（個人は前々年、法人は前々事業年度）の課税売上高で判定

個人の場合  
(判定1)



基準期間における課税売上高が1000万円超→当年に納税義務あり

個人の場合  
(判定2)

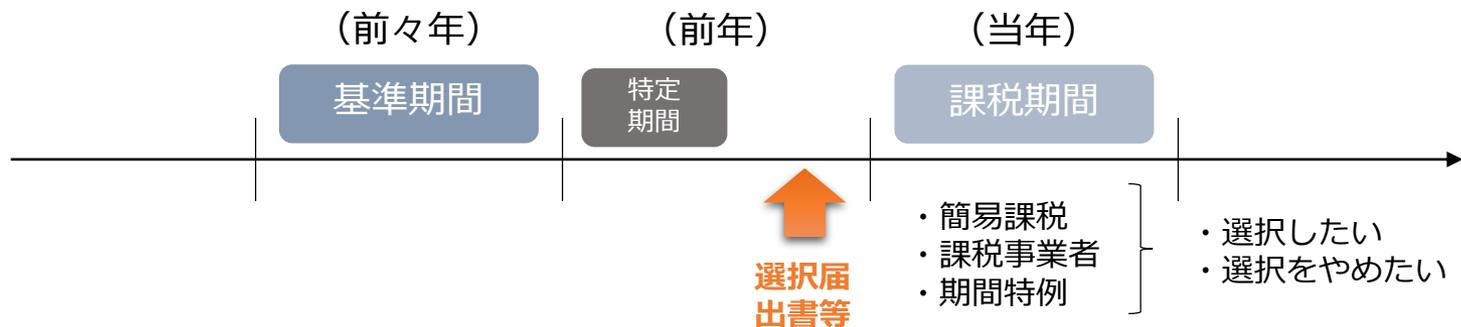


特定期間における課税売上高（又は給与等支払額）が1000万円超  
→当年に納税義務あり

課税事業者となった場合、「課税事業者届出書」を「速やかに」に税務署に提出します

# 第1部 消費税のあらまし 届出書の提出期限

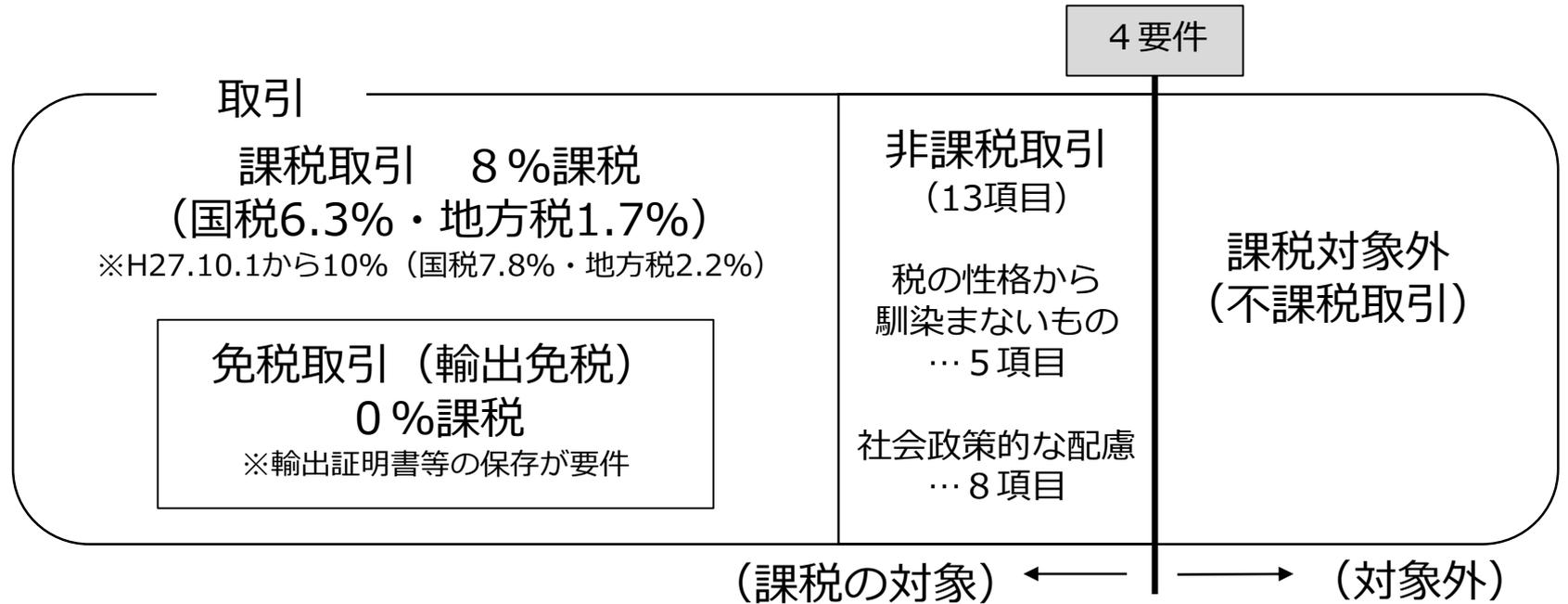
選択届出書・選択不適用届出書は**事前提出**です（提出期限要注意）



	届出書名		提出期限
1	消費税課税事業者届出書（基準期間用）		事由が生じた場合速やかに
2	消費税課税事業者届出書（特定期間用）		
3	消費税の納税義務者でなくなった旨の届出書		
4	消費税簡易課税	選択届出書	選択しようとする課税期間の初日の前日まで
5		選択不適用届出書	選択をやめようとする課税期間の初日の前日まで
6	消費税課税事業者	選択届出書	選択しようとする課税期間の初日の前日まで
7		選択不適用届出書	選択をやめようとする課税期間の初日の前日まで
8	消費税課税期間特例	選択・変更届出書	短縮・変更に係る期間の初日の前日まで
9		選択不適用届出書	選択をやめようとする課税期間の初日の前日まで

# 第1部 消費税のあらまし 課税対象となる取引・ならない取引

消費税が課税される取引・課税されない取引を区別することが必要です

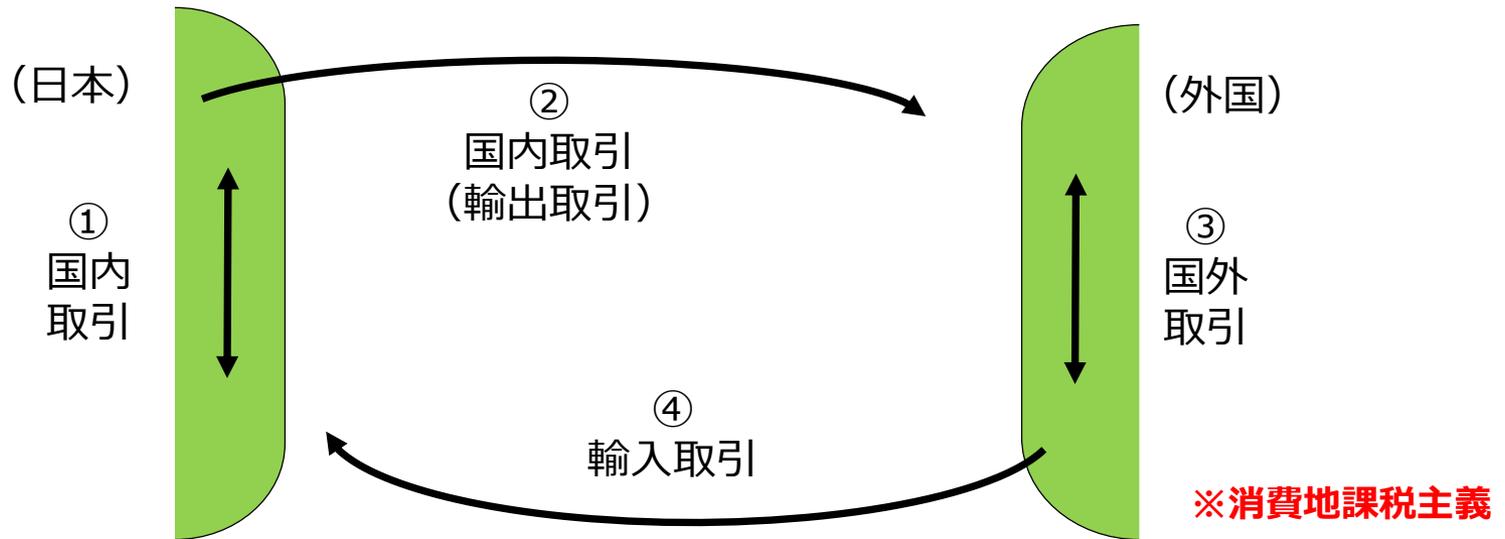


## 課税対象取引の4要件

- ① 国内において行うもの（国内取引）であること。
- ② 事業者が事業として行うものであること。
- ③ 対価を得て行われえるものであること。
- ④ 資産の譲渡、資産の貸付け、役務の提供であること。

# 第1部 消費税のあらまし 課税対象の4要件～国内取引

イメージとしては「取引が行われた場所がどこであるか」で判定します



**(4要件① 国内取引の判定) 次の場所が日本国内にある場合には「国内取引」**

資産の譲渡 資産の貸付け	資産の譲渡又は貸付けが行われる時に その資産が所在する場所
役務の提供	役務の提供が行われた場所

## 第1部 消費税のあらまし

# 課税対象の4要件～事業性・対価性・資産の譲渡等

### (4要件② 事業者が事業として行うもの)

事業者	事業
・個人事業者（事業を行う個人） ・法人	対価を得て行う資産の譲渡等を <b>反復・継続かつ独立</b> して遂行すること

▶ 「給与」  
…事業性なし

### (4要件③ 対価を得て行うもの)

対価を得る取引	<b>反対給付</b> を受ける取引（ <b>有償取引</b> ） ※代物弁済・負担付贈与・交換・現物出資を含む。
---------	--

▶ 「補助金」「寄附金」  
「税金」「保険金」  
「配当金」  
…対価性なし

### (4要件④ 資産の譲渡等)

資産の譲渡	資産の同一性を保持しつつ、他人に移転すること
資産の貸付	資産を他の者に貸し付け、使用される一切の行為
役務の提供	請負契約、運送契約、委任契約、寄託契約などに基づいて労務、便益その他のサービスを提供すること。

4要件のいずれか一つでも満たさなければ「不課税取引」（対象外）

# 第1部 消費税のあらまし

## 非課税取引・免税取引

### (非課税取引)

税の性格から課税対象とすることになじまないもの	社会政策的な配慮に基づくもの
① <b>土地</b> の譲渡及び貸付け（一時使用除く） ② <b>有価証券</b> 及び支払手段の譲渡 ③ 貸付金等 <b>利子</b> 及び <b>保険料</b> ④ <b>郵便切手類、印紙・証紙、物品切手等</b> の譲渡 ⑤ 国等が法令に基づき徴収する <b>行政手数料</b> 、 <b>外国為替業務</b> に係る役務の提供	⑥ 公的な <b>医療</b> 制度に係る役務の提供 ⑦ <b>介護</b> 保険サービス・社会福祉事業 ⑧ <b>助産</b> に係る資産の譲渡等 ⑨ <b>埋葬料・火葬料</b> ⑩ <b>身体障害者物品</b> の譲渡、貸付け等 ⑪ 学校、専修学校等の <b>授業料</b> 、入学金等 ⑫ <b>教科用図書</b> の譲渡 ⑬ <b>住宅の貸付け</b>

### (免税取引) 課税事業者が行う輸出取引・国際輸送などは消費税が免除される

免税とされる輸出取引	免税を受けるための証明(7年間保存)
① 国内から <b>輸出</b> として行われる資産の譲渡・貸付け ② <b>国際通信・郵便・信書便</b> ③ 非居住者に対する無体財産権の譲渡・貸付け ④ <b>非居住者に対する役務の提供</b> （次の※を除く） ※ イ 国内に所在する資産に係る運送・保管 ロ 国内における飲食・宿泊 ハ イ又はロに準ずるもので国内において直接便益を享受するもの	→輸出許可証（税関長） →帳簿又は書類 →契約書その他の種類 →契約書その他の書類

# 第1部 消費税のあらまし 仕入税額控除の計算（簡易課税の場合：2年継続適用）

業種区分	該当する具体的な業種（H27.4.1以後開始の課税期間より改正あり）	みなし仕入率
第1種事業	卸売業（他の者から購入した商品とその性質及び形状を変更しないで他の事業者に対して販売する事業）	90%
第2種事業	小売業（他の者から購入した商品とその性質及び形状を変更しないで販売する事業で第1種事業以外のもの）	80%
第3種事業	農業、林業、漁業、鉱業、建設業、製造業（販売小売業を含む）、電気業、ガス業、熱供給業及び水産業	70%
第4種事業	第1種～第3種及び第5種事業以外の業種（飲食業、金融・保険業→改正第5種50%）	60%
第5種事業	不動産業（→改正：第6種（新設）40%）、運輸通信業、サービス業（飲食店業除く）	50%

## （事業区分例）中華料理店

仕入れた商品をお土産物として消費者に販売 製造した商品（中華まん）をお土産物として販売 店内での飲食サービス 出前を行う	第2種事業 第3種事業 第4種事業 第4種事業
---	----------------------------------

## （事業区分例）自動車整備業

仕入れた新車・タイヤを事業者へ販売 仕入れた新車・タイヤ・部品を消費者へ販売 下取車を板金・塗装・部品交換して販売 損害保険料の代理店手数料 自動車の修理・車検手数料・代車料	第1種事業 第2種事業 第3種事業 第4種事業 第5種事業
---	---

## 複数事業を行う場合（みなし仕入れ率）

### （1）原則…加重平均

$$\frac{A1 \times 90\% + A2 \times 80\% + A3 \times 70\% + A4 \times 60\% + A5 \times 50\%}{A}$$

A = 税抜売上  
A1 = 第1種事業の税抜売上、  
A2 = 第2種事業の税抜売上、  
A3 = 第3種事業の税抜売上、  
A4 = 第4種事業の税抜売上、  
A5 = 第5種事業の税抜売上

### （2）課税売上高が区分されていない場合…その事業のうち最も低い「みなし仕入率」

（3）特例…一種類の事業の課税売上高の合計が75%以上 → 全体の課税売上高についてその「みなし仕入率」適用可

（4）特例…二種類の事業の課税売上高の合計が75%以上 → その2事業の「みなし仕入率」を用いて計算

# 第1部 消費税のあらまし 仕入税額控除の計算（一般課税の場合）

一般課税の仕入税額控除は「課税売上」との対応関係が注目されます

## 【考え方】

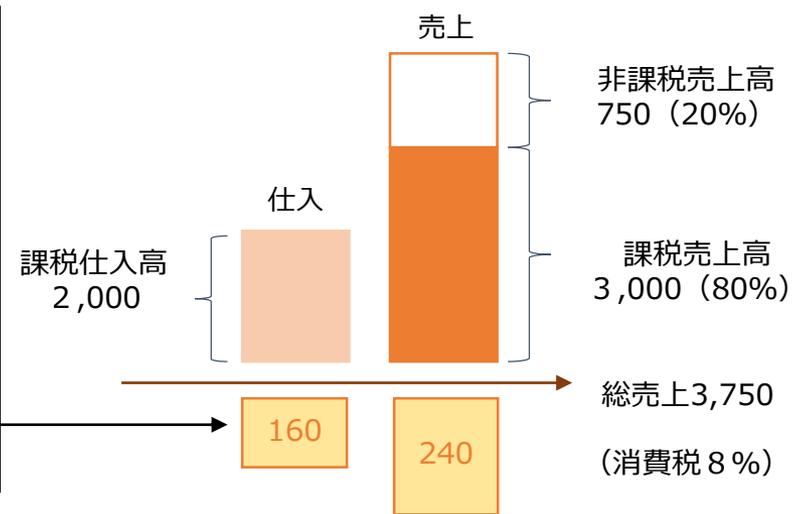
### （個別対応方式）

課税売上に係る課税仕入…1,000（80）  
 非課税売上に係る課税仕入…600（48）  
 課税売上・非課税売上共通の課税仕入…400（32） の場合

課税売上対応80 + 共通32 × 80% = **105.6**

### （一括比例配分方式）

仕入に係る税額 160 × 課税売上割合80% = **126**



	課税売上高 5億円以下	課税売上割合 95%以上	
仕入税額控除 (一般の場合)	○	○	全額控除 (240 - 160)
	○	×	・個別対応方式 (240 - 105.6) 又は ・一括比例配分方式 (240 - 126) で計算 (※2年間の継続適用ルールあり)
	×	○	
	×	×	

## 第1部 消費税のあらまし

# 仕入税額控除（一般課税）を受けるための帳簿の記載方法

一般課税の仕入税額控除には「帳簿及び書類」の記載・保存要件があります。

### （仕入税額控除に係る帳簿及び書類の記載事項）

	記載事項
<b>帳簿</b> 総勘定元帳・補助元帳・補助簿など	① 課税仕入れの <b>相手方の氏名・名称</b> ② <b>課税仕入れを行った年月日</b> (精算日と異なる場合には、その日付を併せて記載する。) ③ 課税仕入に係る <b>資産又は役務の内容</b> ④ 課税仕入に係る <b>支払対価の額（税込）</b>
<b>請求書等</b> 請求書・納品書・領収書など	書類の作成者の氏名・名称、取引年月日、取引内容、取引金額、書類の交付を受ける事業者の氏名・名称

### （帳簿の記載例） ※ 7年間の保存が必要

日	借方科目	貸方科目	取引金額	(内消費税)	税率	実際の仕入日	相手方	摘要
11.2	売掛金	売上高	1,080,000	80,000	8%		〇〇商会	10月分売上
11.3	消耗品費	現金	3,240	240	8%	26.10.25	△△電気	電卓代
11.5	地代家賃	普通預金	20,000				青木〇〇	地代(駐車場)
11.5	仕入	現金	162,000	12,000	8%	26.11.1	(株)〇〇	現金仕入(紙代)

売上の課・非・免区分も計算上必要となります（簡易の場合は事業区分も必要）

# 第1部 消費税のあらまし【転嫁対策法編】

## 価格転嫁に関する留意点

消費税UP分の転嫁は法律上保証されていないため、「転嫁対策法」が手当されました。

前回改正時 中小企業庁「中小企業における消費税実態調査」(H9.3~6 7,051事業者から回答)

売上階級	区分	消費税率引上げ分はほぼ全て転嫁できている	一部転換できている		消費税相当分はほとんど転嫁できていない
				うち、2/3以上を転嫁している	
全体		75.9%	16.6%	8.6%	7.4%

とはいえ、取引関係の強弱関係が「転嫁」に影響

⇒ 独占禁止法：「優越的地位の濫用」：その認定は容易でない（時間がかかる）

不十分

下請法：規制対象が一定の委託取引に限定される。

⇒ 転嫁拒否や転嫁阻害を効果的に防止 = 消費税転嫁対策特別措置法（「転嫁対策法」）

転嫁対策法	消費税の転嫁拒否是正（法3~7）	次の①~⑥の転嫁拒否等の行為の禁止 ①買ったとき、②減額、③購入利用強制、④不当の経済上の利益提供、⑤税抜価格での交渉拒否、⑥報復行為
	転嫁阻害表示（法8~9）	消費者の誤認を与える宣伝・広告の禁止
	総額表示の特例（法10~11）	適正な転嫁と事業者の事務負担を考慮(~H29.3)
	転嫁・表示方法の共同行為（法12~13）	転嫁・表示方法の共同行為を容認（適用除外カルテル）

## 第1部 消費税のあらまし【転嫁対策法編】

### 転嫁拒否等の行為の禁止

「特定事業者」がH26.4.1以後に「特定供給事業者」から受ける商品・役務の提供について、以下の行為を受けることを禁止（→行為是正措置：公取委等の指導助言から請求・勧告・公表）

	特定事業者	特定供給事業者
①	<b>大規模小売事業者</b> ※イ又はロに該当する者 イ 前年度売上100億円以上 ロ 店舗面積3,000㎡以上（東京都・特別区）又は1,500㎡以上の店舗	継続して商品・役務を供給するすべての事業者（=取引事業者のすべて）
②	<b>法人事業者</b>	継続して商品・役務を供給する資本金3億円以下の事業者・個人事業者等 =中小企業同士の取引も規制対象

①買ったとき	商品・役務の対価の額を、その商品・役務の同種若しくは類似の商品・役務に対し通常支払われる対価に比して低く定めることにより、特定供給事業者の消費税の転嫁を拒むこと。
②減額	商品・役務の対価を減じることにより、特定供給事業者の消費税の転嫁を拒むこと
③不当な利益提供の要請	消費税の転嫁を受け入れる代わりに、自己の指定する商品を購入させ、若しくは自己の指定する役務を利用させ、又は自己のために金銭、役務その他の経済上の利益を提供させること。
④本体価格での交渉拒否	商品・役務の対価に係る交渉において消費税を含まない価格を用いる旨の特定供給事業者からの申出を拒むこと
⑤報復行為	①~4の行為を特定供給事業者が、公取委等にその事実を知らせたことを理由として、取引の数量を減じ、取引を停止し、その他不利益な取扱いをすること

# 第1部 消費税のあらまし【転嫁対策法編】

## 転嫁阻害表示

### 消費税の転嫁を阻害する表示の是正に関する特別措置

消費者庁・公正取引委員会等が必要な指導・助言（違法行為は消費者庁が勧告・公表）

禁止されている表示	禁止させる表示の具体例(ガイドラインほか)
①取引の相手方に消費税を転嫁していない旨の表示	「消費税は転嫁していません」「消費税は当店が負担します」「消費税は一部の商品にしか転嫁していません」「消費税を転嫁していないので、価格が安くなっています」「消費税はいただきません」「消費税はサービス」「消費税還元」「消費税還元セール」「当店は消費税を据え置いています」「代金はすべて税抜価格で業題します」「当店は免税事業者につき、消費税はいただいております」
②取引の相手方が負担すべき消費税に相当する額の全額又は一部を対価の額から減ずる旨の表示であって消費税との関連を示すもの	「消費税率上昇分値引きします」「消費税8%分還元セール」「増税分は勉強させて頂きます」「消費税税率の引き上げ分をレジで値引きします」
③消費税に関連して取引の相手方に経済上の利益を提供する旨の表示であって②に掲げる表示に準ずるもの	「消費税相当分、次回の購入に利用できるポイントを付与します」「消費税相当分の商品券を提供します」「消費税相当分のお好きな商品1つを提供します」「消費税増税分をあとでキャッシュバックします」

# 第1部 消費税のあらまし【転嫁対策法編】

## 総額表示の特例

消費税法上の原則

総額表示

消費者に商品の販売やサービスの提供を行う課税事業者が、値札・チラシ・新聞広告・TV広告等に取引価格を表示する際には、消費税（地方消費税含む）を含めて価格表示する。  
**(対象) 小売段階の価格表示**  
**不特定多数の消費税に対する取引**

**(総額表示)**

10,800円  
 10,800円 (税込)  
 10,800円 (うち消費税額800円)  
 10,800円 (税抜価格10,000円)  
 10,800円 (税抜価格10,000円  
 消費税額800円)

2度の消費税引上げに対する手間とコストを考慮

**H25.10.1～H29.3.31「誤認防止措置」を前提に外税表示がOK**

(個々の値札で明確にする方法)

10,000円 (税抜き)
10,000円 (税抜価格)
10,000円 (本体価格)
10,000円+税
10,000円+消費税

(店内・Webで一括で税抜価格であると示す方法)

10,000円

～店内の価格はすべて税抜き表示と  
なっています～

店内の目につきやすい場所

商品選択をする際に目につく場所

× 店内のレジ周辺だけで行われる。  
 × 商品カタログの申込用紙だけに記載されている  
 × インターネットのWebページの決済画面だけに記載されている。

# 第1部 消費税のあらまし【転嫁対策法編】 誤認防止措置の具体例

レストラン〇〇 MENU	ハンバーグ定食 〇〇円 写真 から揚げ定食 〇〇円 写真 価格はすべて税抜表示
価格はすべて税抜表示	価格はすべて税抜表示

お客様各位

平成27年10月1日から消費税率が10%となりますが、当店におきましては、〇月〇日以降の御会計については10%を適用させていただきます。

お客様各位

平成26年3月31日以前に購入されたコーヒーチケットを4月1日以降に御利用される場合はレジにて差額を精算させていただきます。

価格はすべて税抜表示

## 第2部

# 寄せられた 疑問・質問へのご回答

## 第2部 寄せられた疑問質問への回答

### Q1 消費税は申告はしないといけないの？いつ申告するの？

- ・消費税は「**申告納税方式**」です。「**納税義務者**」となった場合には、納税義務者自身が申告書を提出して、納税する必要があります。
- ・納税となる申告書の提出がない場合、**無申告加算税**と**延滞税**が課せられます。
- ・**個人事業主の方の消費税の申告期限**はその年の**翌年3月末日**です。

#### ① **ご自身が「納税義務者」に該当するか毎年判定して下さい！**

消費税の納税義務は、基準期間（前々年）の課税売上高などで判定するため、売上高が1,000万円前後の自営業の方は、**その年分によって納税義務が異なる**場合があります。**毎年判定することが必要です（赤字であっても必要です）。**

#### ② **個人事業主の方の消費税の申告期限はその年の翌年3月末日です。**

確定申告期限（その年分の翌年3月15日）より少し遅いですが、一緒に申告書を作成すると良いでしょう（税込経理の場合、支払年分の必要経費とすることが原則ですが、**未払計上した年分の必要経費とすることが認められています。**）。

#### ③ **納付期限もその年の翌年3月末日となります。**

ただし、振替納税の手続きを取っている方は4月中旬～下旬に引き落とされます。

#### ④ **前年分の確定申告額により中間申告・納付が必要な場合があります。**

## 第2部 寄せられた疑問質問への回答

### Q2 自営業者の人はみんな消費税を申告しているの？

- ・消費税法上「**納税義務者**」であれば、当然申告しなければなりません。
- ・納税となる申告書の提出がない場合、**無申告加算税**と**延滞税**が課せられます。
- ・**個人事業者**の場合、**おおよそ4～5人に1人**ぐらいの方が、消費税の申告書を提出しています。

#### ・国税庁の「統計年報」(H24)

##### ① 所得税の確定申告書提出状況

事業所得 385万人 (うち主たるもの343万人)

不動産所得 321万人 (うち主たるもの155万人)

→ 「主たるもの」合計 = 498万人

##### ② 消費税の確定申告書提出状況 (H24 個人事業者のみ)

納税申告書 114万人 : 一般申告 43万人(38%) 簡易課税71万人(62%)

還付申告 3万人

→ 計 117万人

③ ② (117万人) / ① (498万人) = 23.4% (おおよそ4～5人に1人)

## 第2部 寄せられた疑問質問への回答

### Q3 お客様から消費税をもらっていないに消費税申告を行うのか？

・消費税法の考え方では、消費税の「納税義務者」に該当すれば、**その売上の対価の中に消費税相当額が含まれている**と認識されます。

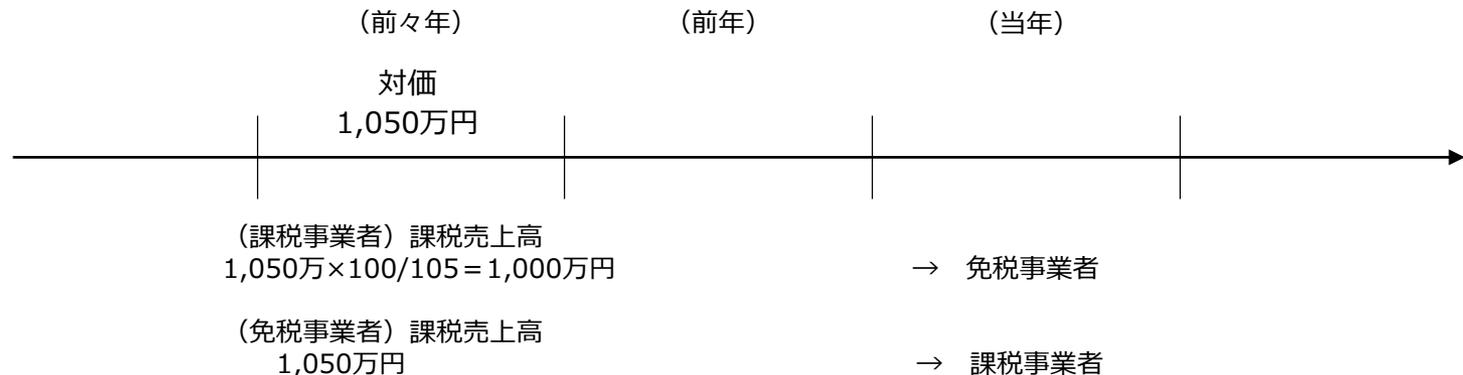
したがって、その事業者の方が消費税の「納税義務者」であるならば、「消費税をもらっていない」という意識であったとしても、「預った消費税」がゼロとなるというわけではなく、**その対価のうちの8/108の消費税を預かっているもの**として取り扱われるため、消費税の申告を行う義務があります（×主観説）。

#### （実際の消費税の計算過程）

①課税売上(税込) $\times 100 / 108 = \times \times \times$ （千円未満切捨て） $\rightarrow$  ② ① $\times 6.3\% =$  国税分  $\rightarrow$  ③仕入税額控除後、地方税計算

ただし、「納税義務者」の判定の際に、免税事業者であった期間の課税売上高は対価の全額を「課税売上高」（税抜き）の課税売上）として判定しますので、注意して下さい。

#### （平成26年分の判定）基準期間（平成24年分）…5%課税



## 第2部 寄せられた疑問質問への回答

### Q4 消費税の申告対象者となると税務署から連絡がくるの？

・不動産所得の方の場合、確定申告の総収入金額が1,000万円を超える方は、**税務署から「お尋ね」**が届きます。この「お尋ね」の回答をする際に、住宅貸付（非課税）などを除いた課税売上高が1,000万円を超える場合には、その「回答」に添えて**「課税事業者届出書」**を提出することになります。

**（お願い）税務署から届いたものは必ず開封して下さい！**

・とはいえ、必ずこのような「お尋ね」が届くとも限りません。必ず納税者ご自身で**「納税義務」の判定**を行いましょう（分からなければ青色申告会に聞いてください）。

・納税となる申告書を提出しない場合には、**無申告加算税**及び**延滞税**が課されますが、税務調査後に申告する場合には、無申告加算税は15%となります（自主的な場合は5%）

## 第2部 寄せられた疑問質問への回答

### Q5 来年も消費税の申告をするが、経理(帳簿)はいままでのやり方でよいのか？

- ・ 今年（平成26年分）の申告は**5%課税分と8%分の区分**が必要です。
- ・ 課税事業者や簡易課税、課税期間の選択は「事前届出」です。有利な方法が選択できると後で気がついたでも遅い場合があるので、**事前のシミュレーション**を毎年行うとよいでしょう。

① **平成26年分（個人）は1月～3月までの5%の課税売上・課税仕入と4月～12月までの8%の課税売上・課税仕入を区別して集計する必要あり！** → **思いのほか、納税額が増えている！**

② **納税額を意識するには…税込経理か税抜経理か**

（税込経理の場合）期末で一括計上 → 納税額の予測がつかない  
理論的には税抜経理の方が、正しい月次損益を試算表で見ることができる。

※簡易課税ならば月次で概算計上

例 飲食業  $8\% - 8\% \times 60\% = 3.2\%$ （売上×3.2%を 租税公課／未払消費税等）

③ **一般課税と簡易課税のどちらが有利か** → **始まる前にシミュレーションを行う**

イ 翌年分の予測売上

ロ 翌年分の予測売上原価

ハ 翌年分の予測販管費－人件費－償却費－租税公課等

ニ 翌年分の固定資産購入予定

$(ロ + ハ + ニ) / イ = \text{予測課税仕入率} \Leftrightarrow (\text{簡易課税}) \text{みなし仕入率} \therefore \text{高い方を選択}$

④ **簡易課税から一般課税に変更した場合（簡易課税を2年間継続適用後）**

売上の業種区分は不要であるが、課税仕入れの帳簿要件を充たす必要がある

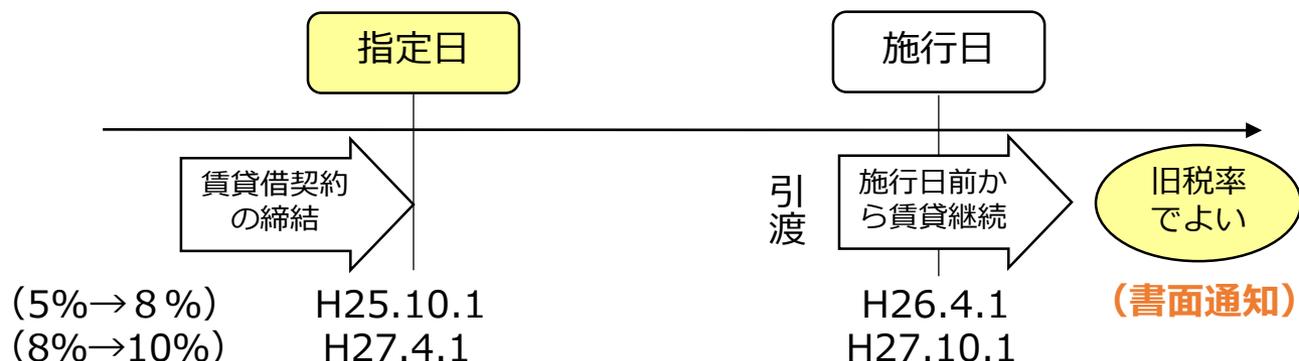
→ 日付・対価・課税仕入れの相手先・課税仕入れの内容等を帳簿記入・書類保存

## 第2部 寄せられた疑問質問への回答

### Q6 店舗家賃分の消費税がもらえない！（不動産オーナー）

旧税率が適用される経過措置があるので、旧税率で申告してよいケースがあります（契約書の確認が必要です）。この場合、家賃の増額条項が契約書に予め盛り込んでいる場合には、経過措置の適用がありません。また、経過措置が適用がある場合でも「契約期間」はハッキリしているため、経過措置がいつまで適用されるのか注意しなければなりません。

#### ・消費税における経過措置（施行日以後も旧税率でよいケース）



（経過措置を受ける契約上の要件） ①又は②、①又は③に該当するときは旧税率適用可

- ① その契約の貸付期間・期間中の対価の額が定められていること
- ② 「事業者が事情の変更その他の理由により対価の額が変更できる」という定めがないこと
- ③ 「その期間中に当事者がいつでも解約の申し入れができる」という定めがないこと  
又は、賃料合計が貸付資産の取得価額合計額の90%以上であると定められていること。

※ 注意 賃貸人からの賃借人への通知も要件

※ 自動継続条項 施行後の自動継続には経過措置の適用なし（新税率）

## 借地借家法上の賃料増額の手続き・手順・方法

借地借家法の適用がある賃貸借契約では、同法の手続に従い、賃料の増額を請求を行いうることが定められています（借地借家法第11条、32条）。法律に詳しい人ばかりでないため、事前に賃料の増額があることを契約書に盛り込んでおいた方がトラブル防止に役立ちます（国土交通省の賃貸住宅標準契約書4条にも定めあり）。

### ①当事者の合意（増額請求） → ②裁判所の調停 → ③訴訟

- ・当事者の合意 = オーナーが家賃の増額を請求し、借家人が了承する（形成権のため「請求」が必要）  
（要件）**現行賃料が「不相当となったとき」**に限り、増額請求することができる  
（3つの具体例）**税金の上昇**、経済事情の変動（物価上昇）、近傍類似の不動産賃貸料との比較

#### 借地借家法第32条（借賃増減請求権）

建物の借賃が、**土地若しくは建物に対する租税その他の負担の増減**により、土地若しくは建物の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍同種の建物の借賃に比較して不相当となったときは、契約の条件にかかわらず、当事者は、将来に向かって建物の借賃の額の増減を請求することができる。ただし、一定の期間建物の借賃を増額しない旨の特約がある場合には、その定めに従う。

### 契約に盛り込むと

#### 第〇条（賃料の増額）

賃料は、公租公課の増加、近隣の土地建物の上昇、近隣の土地建物の価格の上昇、周辺の店舗の賃料の増額等の事由がある場合、本契約期間内でも増額を請求することができる。

## 解約申入条項

#### 第〇条（解約申入）

乙が本契約期間中に本契約を解除しようとするときは、乙はその3ヶ月前までに甲に対し、その旨を書面により通知しなければならない。但し、乙が賃料3ヶ月分に相当する金員を直ちに支払うときは、即時に本契約を解約することができる。

## 経過措置を適用する場合の「通知書」例

平成〇〇年〇月〇日

通知書

〇〇〇様

拝啓

時下益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、消費税法の一部改正により平成26年4月1日以後の消費税率が8%となりますが、下記の平成〇年〇月〇日付賃貸契約書につきましては、消費税法の一部改正による税制抜本改革法附則第5条第4項の規定により、平成26年4月1日以後、平成〇年〇月〇日までの賃貸借契約については、消費税率5%により消費税をご請求致しますので、ご通知致します。

なお、本賃貸契約書が平成〇年〇月〇日以後に更新された場合、又は平成25年10月1日以後に正当な理由によらず対価の額が変更された後には、更新後ないし対価の額の変更後については消費税率8%による消費税をご請求いたします。

敬具

記

契約締結日 平成〇年〇月〇日

所在地

賃借人

## 家賃の値上げ請求書例 ※請求には相当の時期がある

平成〇〇年〇月〇日

賃料値上請求書（通知書）

拝啓

時下益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

私が所有している下記の不動産を平成〇年〇月〇日より、一か月〇〇〇円の賃料で賃貸しておりますが、前回の値上げからすでに〇年を経過しその間、固定資産税などが増額されるなど経済状況の変動があり、近隣の賃料も高騰しました。

よって、賃料を平成〇年〇月〇日より、一か月〇〇〇円に値上げさせて頂きたく本書をもって通知します。

敬具

記

契約締結日 平成〇年〇月〇日

所在地

賃借人

※消費税の場合は、内容を少しアレンジして下さい。

## 第2部 寄せられた疑問質問への回答

### Q7 お客様から消費税をもらえない（飲食店経営）

販売・サービス価格を勝手に決めて良いのか（理美容業経営）

基本的には**事業者の「値決め」の問題**となります。**転嫁できなければ、経営上の損失**を被ることとなりますが、商品一律に転嫁せず、**価格の反応**を見極めながら、メリハリをつけるなど**「値決め」の工夫**も必要です。

#### ① 最終的には事業者の「値決め」（税込価額）の問題となります。

消費税は税込み・税抜きどちらの表示で販売しても、原則的には「税込価額×100/108」が課税標準となります。

#### ② 消費税がもらえない場合（→どのような意味で「もらえない」のか）

相手が大手等の場合：転嫁対策法（買ったとき・減額・交渉拒否他）

小売・飲食…内税方式（総額表示）：値ごろ感の問題 → **外税方式へ（H29.3まで）**

#### ③ やり方を考える 値上げ（転嫁）の仕方＝商品一律でなくともよい

例：「日用品」「目玉商品」「高級品」→「目玉商品」のみ据え置き、他はUP

「値上げする商品・据え置く商品・値下げする商品」を混在させメリハリ

目玉商品＝「切りのよさ」高級品＝「値ごろ感」・**価格の反応を考える**

#### ④ 免税事業者であっても、「転嫁してはいけない」ということはありません。

※「便乗値上げ」については、経産省などは物価面で注視してますが、法律上の罰則はありません。

（大企業等の独禁法「優先的地位の濫用」の場合などを除く）

**(資料作成)**

**飯田真之税理士事務所**

**税理士 飯田真之**

横浜市西区老松町29-8 アトラス野毛山306

TEL 045-262-8417/FAX 045-315-6245

E-mail iida-cpta@xb3.so-net.ne.jp

HP <http://iida-cpta.com/>