

【消費税増税直前ココに注意！ 第3回】

「不動産取引の仲介手数料は5%それとも8%？」

今月も、かかる消費税は5%と8%のどっち？というテーマを取り上げたいと思います。

読者の方にも多くいらっしゃる不動産取引業。不動産売買時の仲介手数料はどうなるのでしょうか？という事案です。

たとえば、①平成26年3月に不動産売買の仲介契約を締結して、この契約時に仲介料の50%を受領して売上計上、その後、②翌月4月にその不動産の引き渡し完了して、残りの50%の仲介料を受領し、売上計上したとします。

仲介手数料は、売買契約時に半額を、物件の引き渡し時に残りの半額を受け取ることが一般的で、売買契約時と引き渡し時に、それぞれ売上計上する事業者の方が多いと思います。

さて、この①②のそれぞれの場合の消費税率は5%、8%のどちらになるのでしょうか？答えは、それぞれ**売上に計上された時点(仲介手数料を受け取った時点)に適用されている税率**ということになります。したがってこのケースでいえば、①の**契約時の50%売上計上時は5%**、②の**引き渡し時の残金売上計上時は8%**と、同じ仲介物件でも5%と8%の税率が適用されます。

ただし、上記①契約締結時に仲介料の100%全額を売上計上している経理処理も税務上認められていて、その処理を継続して行われている場合(引き渡し時入金の残額を①の時点で未収金等処理)で、かつ、②の引渡時の仲介料分も5%で請求している場合には、②の部分について5%を適用することもできます。つまり**仲介手数料の売上を計上する時期に応じて、適用される消費税率が決まる**という考え方になりますのでご確認ください。

さて、来月第4回目は、「消費税の税率改正にもなって、確認しておかないといけない『契約書』について」というテーマでお送りする予定です。現状の契約書を見直す必要や、新たに契約書を作成するケースもあります。来月もよろしくお願ひ致します。

(税理士／樋口 智勇)

