

重 要

令和5年3月27日

会 員 各 位

公益社団法人 長野県宅地建物取引業協会
会 長 清 澤 進
人材育成委員長 小 林 聖 志
(公 印 省 略)

消費税免税事業者の消費税額について

日頃、本会会務運営に際しまして格別のご支援ご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、消費税を納める義務を免除されている宅建業者（以下、免税業者）が、代理・媒介に関し受け取ることができる報酬額は、規定に準じて算出した額に110分の100を乗じた額（税抜価格）に、当該取引における仕入れに係る消費税相当額4%を加えた金額以下であるとされています。（後記【参考】「宅建業法の解釈・運用の考え方」参照）。

しかし、免税業者にも拘らず消費税課税業者同様に消費税10%を加えた金額を受領しているケースが散見され、この場合、宅建業法第46条、同法47条（後記【参考】「宅地建物取引業法」参照）に抵触することになりますので、報酬額を算出する際はくれぐれもご注意下さいませようお願いいたします。

本年10月から導入される「インボイス制度」に伴い、宅建業免許更新の際に行政担当係官が重点的に調査している可能性もありますので、ご注意のほどお願いいたします。

また、本年実施の業者研修会「令和4年度業者研修会テキスト」に関連資料も掲載されていますので、併せてご確認ください。

【参 考】

「宅建業法の解釈と運用の考え方」

・消費税の免税事業者の仕入れに係る消費税の円滑かつ適正な転嫁について

免税事業者については、報酬告示第二から第八までの規定に準じて算出した額（課税事業者が受けることのできる報酬の額であって、宅地又は建物の売買等の媒介又は代理に係る消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する額（以下「消費税等相当額」という。）を含むものをいう。）に110分の100を乗じて得た額（以下「税抜金額」という。）に、仕入れに係る消費税等相当額をコスト上昇要因として価格に転嫁することができる。この場合、仕入れに係る消費税等相当額は、税抜金額の0.04倍を限度とする。

なお、当該転嫁される金額は報酬額の一部となるものであって、この金額を消費税及び地方消費税として別途受け取るものではない。

「宅地建物取引業法」

（報酬）

第46条 宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関して受けることのできる報酬の額は、国土交通大臣の定めるところによる。

2 宅地建物取引業者は、前項の額をこえて報酬を受けてはならない。

3 国土交通大臣は、第一項の報酬の額を定めたときは、これを告示しなければならない。*1

4 略

*1 「令和元年8月30日国土交通省告示第493号」消費税率及び地方消費税率の引上げに伴い、宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることのできる報酬の額を定めた告示が改正されています。

（業務に関する禁止事項）

第47条 宅地建物取引業者は、その業務に関して、宅地建物取引業者の相手方等に対し、次に掲げる行為をしてはならない。

一 略

二 不当に高額な報酬を要求する行為

三 略