

『消費税増税に伴う賃貸仲介管理業務の実務対応』

講師・弁護士 立川 正雄（立川・及川法律事務所）

この度になじゅういち出版では、弊社主催のセミナーを収録した《ヒアリング・ライブラリー》を発売いたします。

第1回は、本年3月27日（木）に開催し、大好評を博した「消費税増税に伴う賃貸仲介管理業務の実務対応」セミナー（講師：立川正雄弁護士）です。

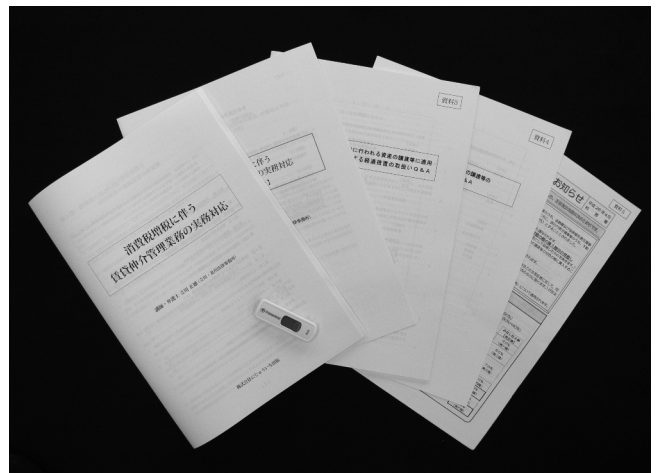
消費税増税に伴って、不動産業者等にとって最も分かりにくい「諸費用の支払いと消費税の経過措置」を中心に解説しています。また本セミナーでは、平成27年10月1日に予定されている消費税10%にも言及し、その対応策を示唆したセミナーの様子を再現しています（裏面にセミナーの主な内容を掲載）。セミナーが自宅で気軽に受講でき、繰り返し聞くことにより理解力が深まり、皆さまの顧客である土地オーナーや不動産業者の皆さまに対しても、消費税増税に対する確固たる指針が示唆できます。

【商品名および商品セット内容】

《ヒアリング・ライブラリー》 Vol. 1

『消費税増税に伴う賃貸仲介管理業務の実務対応』

1. 収録音源 USB（MP3 / 4時間）
2. セミナーテキスト（A4判 67頁）
3. 資料5点
 - ① 集合住宅の家賃、共益費、管理料等の課税・非課税の判定
 - ② 不動産仲介契約に係る消費税率に関する経過措置の適用の有無等について
 - ③ 消費税率等に関する経過措置の取扱いQ & A（国税庁消費税室編）
 - ④ 資産の譲渡等の適用税率に関するQ & A（国税庁消費税室編）
 - ⑤ 消費税法令の改正等のお知らせ（国税庁編）



《ヒアリング・ライブラリー》 Vol. 1
『消費税増税に伴う賃貸仲介管理業務の実務対応』セット内容

【定価】 21,600円（本体価格 20,000円＋税）

申込用紙

FAX番号 0120-915-671

申込日 年 月 日

フリガナ 会社名	フリガナ 担当者名	
住所（〒 - ）		
電話番号	FAX 番号	E-mail

※ご記入いただきました個人情報は、にじゅういち出版からの各種ご案内（刊行物、セミナー等）や弊社提携先の各種ご案内をさせていただく場合がございます。

商品名	税込価格	セット数
《ヒアリング・ライブラリー》 Vol. 1 『消費税増税に伴う賃貸仲介管理業務の実務対応』	21,600円	

消費税セミナーの主な内容

第1部 消費税の基礎知識

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・マンズリーマンション・一時建物賃貸借と消費税／居住用賃貸の駐車料／中途解約違約金・ハウスクリーニング代・不退去の損害金／テナントから領収するビルの共益費(事業用ビルの共益費)／事務所の保証金額の計算／消費税の増税後の税率はどのようになる？／課税事業者・免税事業者／課税事業者でない者が消費税を請求できるか？／免税事業者が徴収した消費税はどのようになるのか？／免税事業者が課税事業者になった場合、契約後でも消費税を請求できるか？／納税義務成立時期／非課税売上げと仕入控除税額(居住系賃貸への消費税増税の影響)／非課税取引と免税取引

第2部 家賃等と消費税

○家賃等についての消費税の増税と経過措置

経過措置の概要／消費税が課税される非居住系の家賃について契約期間終了まで5%でよいという経過措置の適用要件はなにか？／家賃に対して5%の継続適用を認める経過措置の趣旨

【適用要件1】

契約が、平成8年10月1日から平成25年9月30日までに結ばれていること

【適用要件2】

施行日(4月1日)前から施行日以後引き続き当該契約に係る資産の貸付けを行っている場合

【適用要件3】

契約で賃貸借の期間が決められていること(確定していること)／自動更新と「期間の定め」

【適用要件4】

家賃額の固定／売上歩合家賃／家賃の変更合意／消費税率の改訂特約と家賃額の固定

【適用要件5】

契約書の中に、貸主からの家賃値上請求権が定められていないこと／貸主からの値上請求権／「家主が事情の変更などの理由で家賃の変更を求めることができる旨の定めがないこと」

【適用要件6】

中途解約の特約がないこと／経過措置の要件について／中古ビル取得の場合の取得費／中途解約と違約解約の違い／経過措置の適用の選択／経過措置の適用を受けられる借家契約

○増税処理の注意点

4月分の前払い家賃／経過措置の適用を受けない平成26年4月分の家賃について、当社の契約では翌月分を前月(3月)の25日までに支払う約束になっている。この4月分の前払い家賃については消費税はやはり8%となるのか？

○増税分の値上請求

消費税値上げと家賃の値上げ手続き／消費税増税に伴う契約書改定の必要性／消費税込みの家賃

○節税のための契約の変更の有効性

課税事業者が経過措置を受けることのメリット／課税事業者がキャッシュフローを増やすための経過措置の利用／経過措置を受けるための更新契約／経過措置を受けた場合の消費税支払者への通知義務

第3部 賃貸の仲介手数料と消費税

第4部 諸費用の支払いと消費税の経過措置

○諸経費の支払いと経過措置

屋上のアンテナ設置使用料・広告塔への看板掲出料／ビル管理料／水道代(水道代を含んだ共益費の徴収、水道代の実額・頭割り・定額請求、経過措置の適用のないオーナーからの水道代の請求)／共同アンテナ・CATV使用料／ハウスクリーニング代(退去時のハウスクリーニング代)／太陽光設備使用料／町内会費／送金・口座振替手数料・収納代行手数料

○管理料・更新事務手数料・更新料と消費税

管理料と消費税／更新手数料と消費税／更新料と消費税／保証金の償却と消費税

第5部 まとめ

居住系賃貸で検討すべき点／事業系賃貸で検討すべき点