



事務連絡
平成26年3月31日

一般社団法人全国住宅産業協会 御中

国土交通省土地・建設産業局不動産課

消費税の簡易課税制度のみなし仕入率の見直しについて

社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する法律（平成24年法律第68号）第7条を踏まえ、消費税の簡易課税制度^(※)の仕入れに係る概算的な控除率（以下「みなし仕入率」といいます。）について、消費税法施行令（昭和63年政令第360号）の一部が改正され、平成27年4月1日より、不動産業は第6種事業（現行：第5種事業）とされた上で、そのみなし仕入率が40%（現行：50%）に変更されることになりました。

不動産業における新たなみなし仕入率は、平成27年4月1日以後に開始する課税期間について適用され、同日より前に開始した課税期間には現行のみなし仕入率が適用されます。また、経過措置により、本年9月末日までに、消費税法（昭和63年法律第108号）第37条第1項の規定に基づき簡易課税制度を選択する旨の届出書を所轄税務署に提出している場合には、平成27年4月1日以後に開始する課税期間であっても、当該届出書を提出した日の属する課税期間の翌課税期間及び翌々課税期間については現行のみなし仕入率が適用されます。

なお、簡易課税制度における不動産業の範囲については、新たなみなし仕入率の適用後においても現行と同様であり、日本標準産業分類の大分類の区分では不動産業に該当する事業であっても、第1種事業（卸売業）、第2種事業（小売業）及び第3種事業（建設業等）に該当するものは第6種事業（不動産業）とは判定されません。例えば、他者が建築した住宅を購入してそのまま販売するものは第1種事業又は第2種事業に該当し、自ら建築した住宅を販売するものは第3種事業の建設業に該当します。

貴団体におかれましては、今般のみなし仕入率の見直しの内容について御了知の上、会員への周知徹底を図っていただきますようお願いいたします。

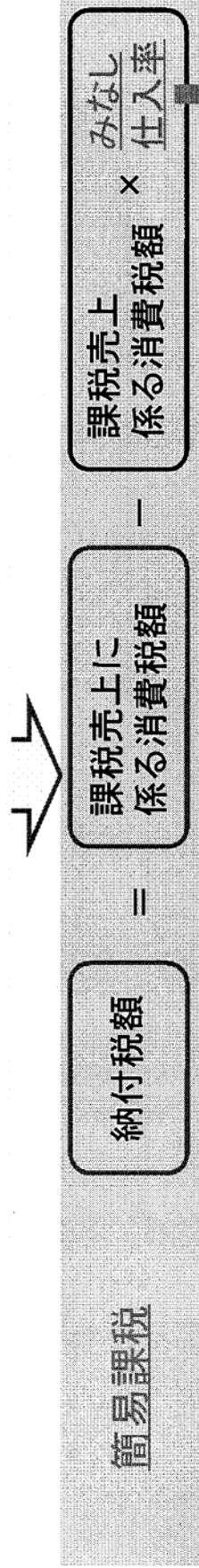
(※) 簡易課税制度とは、課税売上高が5,000万円以下の中小事業者の事務負担への配慮から設けられているものであり、その課税期間の前々年又は前々事業年度の課税売上高が5,000万円以下で、簡易課税制度の適用を受ける旨の届出書を事前に所轄税務署へ提出している事業者は、実際の課税仕入れ等の税額を計算することなく、課税売上高とみなし仕入率を用いて仕入控除税額を計算することができます。現行のみなし仕入率は、卸売業、小売業、製造業等、サービス業等及びその他の事業の5つの事業区分ごとにそれぞれ定められています。

簡易課税制度の概要とその見直しについて①



事業者の納税事務の負担等を軽減するため、

- ・課税売上高が1,000万円以下の事業者
→免税
- ・課税売上高が5,000万円以下の事業者
→課税売上高から納付する消費税額を計算する簡易課税制度が選択可能



【下表の赤字部分は、平成27年4月1日以降に開始する課税期間から適用】

事業区分	該当事業	みなし仕入れ率
第一種事業	卸売業 <small>(他の者から購入した商品その性質、形状を変更しないで他の事業者に対して販売する事業)</small>	90%
第二種事業	小売業 <small>(他の者から購入した商品その性質、形状を変更しないで販売する事業で第一種事業以外のもの)</small>	80%
第三種事業	農業、建設業、製造業、電気業、ガス業、水道業など	70%
第四種事業	第一種から第三種、第五種、第六種に該当しない事業	60%
第五種事業	運輸通信業、サービス業、金融業・保険業	50%
第六種事業	不動産業※	40%

※第一種事業から第三種事業までの事業に該当するものは除かれる。例えば、他者が建築した住宅を購入してそのまま販売するものは、第一種事業又は第二種事業に該当し、自ら建築した住宅を販売するものは、第三種事業の建設業に該当する。(消費税法基本通達13-2-4)

簡易課税制度の概要とその見直しについて②

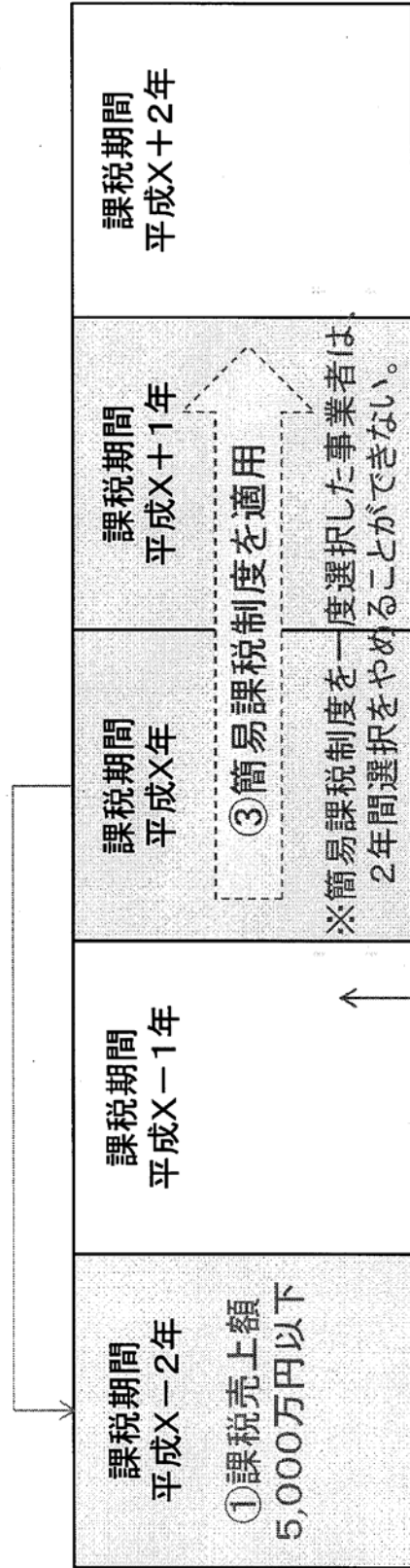
簡易課税制度の適用方法

事業者は以下の条件を満たすことにより、簡易課税制度(みなし仕入率)の適用を受けることができる。

- 適用対象の課税期間の前々年(個人)又は前々事業年度(法人)の課税売上額が5,000万円以下
- 適用対象の課税期間が始まるまでに、簡易課税制度を選択する旨を所管税務署に届け出

(※)簡易課税制度を一度選択した事業者は、2年間選択をやめることができない。

※前々年(個人)又は前々事業年度(法人)の課税売上額を参照



②簡易課税制度の選択を税務署に届出
(適用を受けようとする課税期間の開始日の前日まで)

みなし仕入率の見直しスケジュール(不動産業)

課税期間 のみなし 仕入率 (3月決算 の場合)	50%	50%	40%	40%	40%
平成26年度 税制改正大綱 改正政令公布	届出(~9月末)----->	届出(~9月末)----->	届出(~9月末)----->	届出(~9月末)----->	届出(~9月末)----->
		改正政令施行	改正政令施行	改正政令施行	改正政令施行
		50%(経過措置)	50%(経過措置)	50%(経過措置)	50%(経過措置)

(※)平成26年9月末までに簡易課税制度の選択を
届け出た場合は、2年間の経過措置を適用

平成25年12月 平成26年3月31日 平成27年4月1日 平成28年4月 平成29年4月 平成30年4月

社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する等の法律(平成24年法律第68号)(抄)

(税制に関する抜本的な改革及び関連する諸施策に関する措置)

第七条 第二条及び第三条の規定により講じられる措置のほか、政府は、所得税法等の一部を改正する法律(平成二十一年法律第十三号)附則第四百条第一項及び第三項に基づく平成二十四年二月十七日に閣議において決定された社会保障・税一体改革大綱に記載された消費課税、個人所得課税、法人課税、資産課税その他の国と地方を通じた税制に関する抜本的な改革及び関連する諸施策について、次に定める基本的方向性によりそれらの具体化に向けてそれぞれ検討し、それぞれの結果に基づき速やかに必要な措置を講じなければならぬ。

一 消費課税については、消費税率(地方消費税率を含む。以下この号において同じ。)の引上げを踏まえて、次に定めるとおり検討すること。

イ～ハ (省略)

二 消費税の簡易課税制度の仕入れに係る概算的な控除率については、今後、更なる実態調査を行い、

その結果も踏まえた上で、その水準について必要な見直しを行う。

ホ～ヨ (省略)

二～八 (省略)

社会保障・税一体改革大綱（抄）

平成24年2月17日
閣議決定

第2部 税制抜本改革

第3章 各分野の基本的な方向性

1. 消費課税

(1) 消費税

事業者免税点制度及び簡易課税制度については、中小事業者の事務負担への配慮とこれらの制度の趣旨に配慮し、制度を維持する。その上で、消費税制度に対する信頼を確保するため、制度の不適切な利用に対処する観点等からの見直しを行う。

第4章 税制抜本改革における各税目の改正内容等

1. 消費課税

(1) 消費税

③ 課税の適正化

□ 簡易課税制度

簡易課税制度のみなし仕入率については、今般、同制度に関する実態調査を行ったところ、業種によつては、みなし仕入率の水準が実際の水準を大幅に上回っている状況にあることが確認された。今後、更なる実態調査を行い、その結果も踏まえた上で、みなし仕入率の水準について必要な見直しを行うものとする。

消費税法施行令の一部を改正する政令をここに公布する。

御 名 御 璽

平成二十六年三月三十一日

内閣総理大臣 安倍 晋三

政令第四百一十一号

消費税法施行令の一部を改正する政令

内閣は、消費税法（昭和六十三年法律第八号）第八号第一項、第三十条第六項、第三十七号第一項並びに別表第一第六号ト及び第七号ハの規定に基づき、この政令を制定する。

消費税法施行令（昭和六十三年政令第三百六十号）の一部を次のように改正する。

第十四条第二十三号を同条第二十四号とし、同条第九号から第二十二号までを一号ずつ繰り下げ、同条第八号中「法律第六十四号」の規定に基づき、「の五（慢性疾患の治療に要する費用の支給に係る医療）」を加え、「同法第二十一条の五（慢性疾患の治療に要する費用の支給に係る医療）」の規定に基づき事業に係る医療の給付又は医療に要する費用の支給に係る医療」を削り、同号を同条第九号とし、同条第七号を同条第八号とし、同条第六号の次に次の一号を加える。

七 難病の患者に対する医療等に関する法律（平成二十六年法律第 号）の規定に基づく特定医療費の支給に係る医療

第十四条の三中第六号を第七号とし、第五号の次に次の一号を加える。

六 子ども・子育て支援法（平成二十四年法律第六十五号）の規定に基づく施設型給付費、特別施設型給付費、地域型保育給付費又は特別地域型保育給付費の支給に係る事業として行われる資産の譲渡等（法別表第一第七号ロ及び第十一号イ並びに第一号に掲げるものを除く。）

第十八条第一項中「食品類、飲料類、たばこ、薬品類及び化粧品類並びにフィルム、電池その他の消耗品を除く。」を削り、同項に次のただし書を加える。

ただし、当該物品のうち食品類、飲料類、薬品類、化粧品類その他の消耗品（以下この条において「消耗品」という。）にあつては、その非居住者に対して、同一の輸出物品販売場（法第八号第六項に規定する輸出物品販売場をいう。次項において同じ。）において同一の日に譲渡する当該消耗品の譲渡に係る対価の額（法第二十八号第一項に規定する対価の額をいう。次項第一号ハにおいて同じ。）の合計額が五十万円を超えない範囲内のものに限る。

第十八条第二項を次のように改める。

2 法第八号第一項に規定する政令で定める方法は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ当該各号に定める方法とする。

一 非居住者が、輸出物品販売場（第三号に規定する基地内輸出物品販売場を除く。以下この号、次号及び第七項において「市中輸出物品販売場」という。）において前項に規定する通常生活の用に供する物品のうち消耗品以外のもの（以下この条において「一般物品」という。）を購入する場合その購入の際、次に掲げる要件の全てを満たして当該一般物品の引渡しを受ける方法

イ その所持する旅券等（旅券又は出入国管理及び難民認定法（昭和二十六年政令第三百十九号）第十六条から第十八条まで（乗員上陸、緊急上陸等の許可）に規定する乗員上陸許可書、緊急上陸許可書若しくは遭難による上陸許可書をいう。以下この号及び第五項において同じ。）を当該市中輸出物品販売場を経営する事業者に提示し、かつ、これに購入の事実を記載した書類の貼付けを受けるとともに、当該旅券等と当該書類との間に割印を受けること。

ロ 当該一般物品をその購入後において輸出する旨を誓約する書類を当該市中輸出物品販売場を経営する事業者に提出すること。

ハ その所持する旅券等の写し（旅券にあつては当該旅券の番号並びに当該一般物品を購入する非居住者の氏名、生年月日、性別及び国籍が印字された部分の写しをいう。）を当該市中輸出物品販売場を経営する事業者に提出すること（当該市中輸出物品販売場において同一の日に購入する当該一般物品に係る対価の合計額が百万円を超える場合に限る。）。

二 非居住者が、市中輸出物品販売場において消耗品を購入する場合、その購入の際、前号イに掲げる要件及び次に掲げる要件の全てを満たして当該消耗品の引渡しを受ける方法

イ 当該消耗品をその購入した日から三十日以内に輸出する旨を誓約する書類を当該市中輸出物品販売場を経営する事業者に提出すること。

ロ 当該消耗品が国土交通大臣及び経済産業大臣が財務大臣と協議して指定する方法によつて包装されていること。

三 日本国とアメリカ合衆国との間の相互協力及び安全保障条約第六条に基づく施設及び区域並びに日本国における合衆国軍隊の地位に関する協定第一条に規定する合衆国軍隊の構成員及び軍属並びにこれらの家族（次号及び第七項において「合衆国軍隊の構成員等」という。）が、同協定第二条第一項に規定する施設及び区域内にある輸出物品販売場（以下この号、次号及び第七項において「基地内輸出物品販売場」という。）において一般物品を購入する場合、その購入の際、当該一般物品をその購入後において輸出する旨を誓約する書類を当該基地内輸出物品販売場を経営する事業者に提出して、当該一般物品の引渡しを受ける方法

四 合衆国軍隊の構成員等が、基地内輸出物品販売場において消耗品を購入する場合、その購入の際、当該消耗品をその購入した日から三十日以内に輸出する旨を誓約する書類を当該基地内輸出物品販売場を経営する事業者に提出し、かつ、第二号ロに掲げる要件を満たして当該消耗品の引渡しを受ける方法

第十八条第五項及び第六項を削り、同条第四項中「第二項第一号に掲げる方法」を「第二項第一号、第二号又は第四号に定める方法」に改め、同項を同条第六項とし、同条第三項中「前項第一号に掲げる方法」を「第二項第一号又は第二号に定める方法」に、「同号」を「同項第一号イ」に改め、「書類」の下に「同項第二号に定める方法により旅券等に貼付けを受けた同項第一号イに規定する購入の事実を記載した書類を含む。」を加え、同項を同条第五項とし、同条第二項の次に次の二項を加える。

3 前項第一号ハに規定する旅券等の写しの提出は、当該旅券等の写しにより提供すべき情報（当該旅券等を所持する非居住者を特定する情報をいう。）に係る電磁的記録（電子的方式、磁気的方式その他の人の知覚によつては認識することができない方式で作られる記録であつて、電子計算機による情報処理の用に供されるものをいう。）の提供によつてすることができる。

4 一般物品と消耗品とが一の資産を構成している場合における第一項ただし書及び第二項の規定の適用については、当該資産を消耗品としてこれらの規定を適用する。
 第十八条に次の三項を加える。

7 法第八条第一項に規定する政令で定める金額は、次の各号に掲げる区分に応じ当該各号に定める金額とする。

- 一 その非居住者に対して、同一の市中輸出品販売場において同一の日に譲渡する一般物品一万円
- 二 その非居住者に対して、同一の市中輸出品販売場において同一の日に譲渡する消耗品 五千円
- 三 その合衆国軍隊の構成員等に対して、同一の基地内輸出品販売場において同一の日に譲渡する消耗品 五千円

8 第二項第一号ハの規定による旅券等の写しの提出(第三項の規定による電磁的記録の提供を含む。)を受けた事業者は、財務省令で定めるところにより、当該提出を受けた旅券等の写し(第三項の規定により提供を受けた電磁的記録を含む。)を保存しなければならない。
 9 第二項各号に規定する書類の記載事項その他第一項から第五項までの規定の適用に關し必要な事項は、財務省令で定める。

第四十八条第五項中「場合を除く。」の下に「又は同条第一項第四号に掲げる金銭債権(資産の譲渡等を行った者が当該資産の譲渡等の対価として取得したものを除く。以下この項において同じ。)の譲渡をした場合」を、「当該有価証券等」の下に「又は金銭債権」を加える。
 第五十七条第一項に次の一号を加える。
 第五十七條第二項第五号中「残額」の下に「(次項第二号ホにおいて「第五種事業に係る消費税額」という。)を加え、同項に次の一号を加える。

六 当該課税期間中に国内において行つた第六種事業に係る課税資産の譲渡等に係る消費税額の合計額から当該課税期間中に行つた第六種事業に係る売上げに係る対価の返還等の金額に係る消費税額の合計額を控除した残額に百分の四十を乗じて計算した金額
 第五十七條第三項第一号に次のように加える。
 第五十七條第三項第二号イ(2)に次のように加える。

- (v) 当該第一種事業以外の事業が第六種事業である場合 百分の四十
- 第五十七條第三項第二号ロ(2)に次のように加える。
- (vi) 当該第二種事業以外の事業が第六種事業である場合 百分の四十
- 第五十七條第三項第二号ハ(2)に次のように加える。
- (vii) 当該第三種事業以外の事業が第六種事業である場合 百分の四十
- 第五十七條第三項第二号ニ(2)に次のように加える。
- (viii) 当該第四種事業以外の事業が第六種事業である場合 百分の四十

第五十七條第三項第二号ニ中「第五種事業」を「第一種事業、第二種事業及び第三種事業を除く。」に改め、同号ニ(2)を次のように改める。
 (2) 売上げに係る消費税額から第四種事業に係る消費税額を控除した金額に次に掲げる場合の区分に応じそれぞれ定める割合を乗じて計算した金額
 (i) 当該第四種事業以外の事業が第五種事業である場合 百分の五十
 (ii) 当該第四種事業以外の事業が第六種事業である場合 百分の四十

第五十七條第三項第二号に次のように加える。
 ホ 当該特定二事業が第五種事業と第六種事業とである場合 売上げに係る消費税額のうち次に掲げる金額の合計額の占める割合
 (1) 前項第五号に掲げる金額
 (2) 売上げに係る消費税額から第五種事業に係る消費税額を控除した金額に百分の四十を乗じて計算した金額

第五十七條第四項第四号中「第五種事業」を「第六種事業」に改め、同号を同項第五号とし、同項第三号の次に次の一号を加える。
 四 第一種事業、第二種事業、第三種事業又は第四種事業と第五種事業とを営む事業者が当該課税期間中に国内において行つた課税資産の譲渡等、第一種事業、第二種事業、第三種事業又は第四種事業に係るものであるか第五種事業に係るものであるかの区分をしていないものがある場合には、当該区分をしていない課税資産の譲渡等は、第五種事業に係るものとする。
 第五十七條第五項第四号イ中「不動産業」を「運輸通信業」に改め、同号ロ中「運輸通信業」を「金融業及び保険業」に改め、同項第六号を同項第七号とし、同項第五号を同項第六号とし、同項第四号の次に次の一号を加える。
 五 第六種事業 不動産業(前各号に掲げる事業に該当するものを除く。)をいう。

附 則
 (施行期日)
 第一条 この政令は、平成二十六年四月一日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。
 一 第十八条の改正規定及び次条の規定 平成二十六年十月一日
 二 第五十七條の改正規定及び附則第四条の規定 平成二十七年四月一日
 三 第十四条第八号の改正規定(同号を同条第九号とする部分を除く。) 児童福祉法の一部を改正する法律(平成二十六年法律第 号)の施行の日
 四 第十四条第二十三号を同条第二十四号とし、同条第九号から第二十二号までを一号ずつ繰り下げた改正規定及び同条第八号を同条第九号とし、同条第七号を同条第八号とし、同条第六号の次に一号を加える改正規定 難病の患者に対する医療等に関する法律(平成二十六年法律第 号)の施行の日
 五 第十四条の三の改正規定 子ども・子育て支援法(平成二十四年法律第六十五号)の施行の日
 (輸出物品販売場で譲渡する物品の範囲、手続等に関する経過措置)
 第二条 改正後の消費税法施行令(以下「新令」という。)第十八条の規定は、平成二十六年十月一日以後に行われる課税資産の譲渡等(消費税法第二条第一項第九号に規定する課税資産の譲渡等)をいう。以下この条において同じ。について適用し、同日以前に行われた課税資産の譲渡等については、なお従前の例による。
 (課税売上割合の計算方法に関する経過措置)
 第三条 新令第四十八条第五項(新令第五十三条第四項において読み替えて適用する場合を含む。)の規定は、平成二十六年四月一日以後に行われる金銭債権(消費税法施行令第九条第一項第四号に掲げる金銭債権をいう。以下この条において同じ。)の譲渡について適用し、同日以前に行われた金銭債権の譲渡については、なお従前の例による。
 (中小事業者の仕入れに係る消費税額の控除の特例に関する経過措置)
 第四条 新令第五十七條の規定は、平成二十七年四月一日(平成二十六年十月一日前に消費税法第三十七條第一項の規定による届出書を提出した同項に規定する事業者(同法第三十七條の二第一項又は消費税法施行令第五十七條の二の規定に基づき平成二十六年十月一日前に当該届出書を提出したものとみなされた事業者を含む。)で平成二十七年四月一日以後を開始する課税期間(同法第十九條に規定する課税期間をいう。以下この条において同じ。)につき同法第三十七條第五項の規定の適用を受けるものについては、同条第一項に規定する翌課税期間の初日から二年を経過する日の属する課税期間の末日の翌日。以下この条において同じ。)以後を開始する課税期間について適用し、平成二十七年四月一日前に開始した課税期間については、なお従前の例による。

財務大臣 麻生 太郎
 内閣総理大臣 安倍 晋三