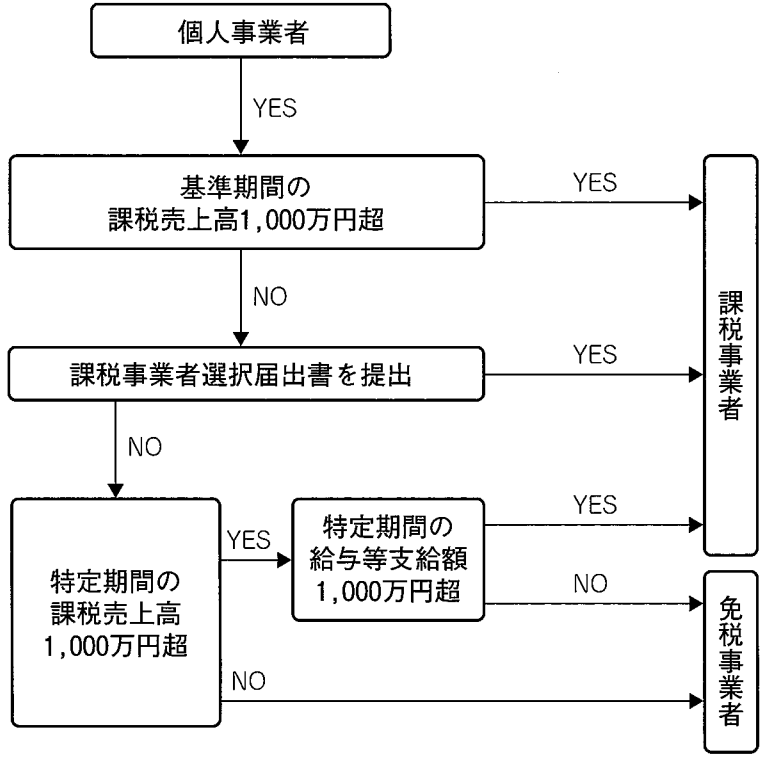
２　課税事業者か否かの判定

事業者が課税事業者かそれとも免税事業者であるかの判定は、おおむね、次によります。

(1)　個人事業者の納税義務の判定

〔原　則〕



(注)　基準期間：前々年

特定期間：前年１月１日から６月30日までの６か月間

1　土地の譲渡及び貸付け

土地には、土地の上に存する権利、すなわち、地上権、土地の賃借権、地役権、永小作権等の土地の使用収益に関する権利を含みます。なお、次の取引は、非課税となる土地の貸付けから除外されていますので、課税取引となります。

① 土地の貸付期間が1か月に満たない場合
② 建物、駐車場など施設の利用に伴って土地が使用される場合

（関係法令）消令8

ミス事例

事例　地上権、土地の賃借権の譲渡

A社は不動産業を営んでいる。土地そのものの譲渡は非課税としているが、地上権、土地の賃借権の譲渡をした場合には、課税取引としていた。

〔解　説〕

土地の譲渡、貸付けは非課税とされています。非課税対象となる土地には土地の上に存する権利も含まれますので、地上権、土地の賃借権等土地の使用収益に関する権利の譲渡も非課税となります。

（消法6・別表1一、消基通6－1－2）

事例　土地の短期間貸付け

A社はその所有する土地を他の事業者等に賃貸しており、賃貸借契約書を作成している。土地の賃貸期間が1か月以上のものと1か月未満のものとがあるが、全て非課税としている。

〔解　説〕

土地の貸付けは、原則として非課税ですが、短期的な賃貸、具体的には、土地の貸付けに係る期間が１か月に満たない場合は、非課税となる土地の貸付けから除外されています。貸付期間が１か月未満か否かについては、土地の賃貸借契約において定められた貸付期間によって判定することとされています。事例の場合には、契約期間が１か月以上の賃貸は非課税となりますが、１か月未満の賃貸は、課税取引となりますので、これらを区分して申告する必要があります。

（消法６・別表１一、消令８、消基通６－１－４）

事例	土地の貸付期間
Ａ社は、所有する遊休地をＢ社の資材置き場として賃貸しているが、近々自社で使用する予定であったので、賃貸期間は２週間として契約した。しかしながら、今期は自社で使用せず、結果的には１か月以上の賃貸となったので、非課税売上げと考えている。	

〔解　説〕

貸付期間が１か月未満か否かについては、土地の貸付契約において定められた貸付期間によって判定することとされていますので、事例のように、契約期間が２週間とされている場合には、結果的に１か月以上利用させたとしても、非課税とはなりません。

（消法６・別表１一、消令８、消基通６－１－４）

事例	土地付き建物等の貸付け
Ａ社は、Ｂ支店の移転に伴い、従来、Ｂ支店のあった建物をＣ社の事務所として賃貸することとし、賃貸借契約を締結した。その際、	

今後の地価の変動等を考慮して、契約書には、土地部分と建物部分の賃貸料を区分して記載し、建物の賃貸料は課税売上げに、土地の賃貸料は非課税売上げとしている。

〔解　説〕

土地の貸付けは、非課税とされていますが、施設の利用に伴って土地が使用される場合のその土地を使用させる行為は、非課税となる土地の貸付けから除かれています。すなわち、建物、野球場、プール又はテニスコート等の施設の利用は必然的に土地の使用を伴うことになりますので、消費税法ではその土地の使用は、非課税となる土地の貸付けから除外されています。したがって、建物賃貸借契約において、建物と土地の賃貸料を区分しても、その全体が建物の賃貸料となります。

（消法6・別表1一、消令8、消基通6－1－5）

事例　**駐車場用土地の貸付け**

A社は、このたびA社の土地を駐車場として使用したいというB社に1年間賃貸することとした。なんら整備をせずに賃貸したが、B社が駐車場として使用するということであるので課税売上げとした。

〔解　説〕

事業者がその所有する土地を駐車場として使用する者に賃貸する場合において、その土地について駐車場としての用途に応じる地面の整備又はフェンス、区画、建物の設置等をしていないときは、その土地の賃貸は、非課税となる土地の貸付けに該当します。ただし、駐車に係る車両の管理をしている場合は、課税取引となります。

（消法6・別表1一、消令8、消基通6－1－5）

4　平成26年４月１日の税率引上げに伴う具体的事例

平成26年４月１日の消費税の税率引上げに伴う経過措置等の概要は、本章第２のとおりですが、一定の期間は、ほとんど全ての事業者にとって、複数税率が適用される場合と同様の状態になりますので、売上げ、仕入れの適用税率等に関して、間違えやすいと思われる事例を掲げました。

ミス事例

事例	施行日前に売買契約した場合の適用税率
Ａ社は、平成26年３月中にＢ社と商品の売買契約を締結したが、納品日が４月となった。消費税法改正法の施行日（平成26年４月１日）前に契約しているので、旧税率が適用されるものと考えている。	

〔解　説〕

消費税法改正法（平成24年法律68号）は平成26年４月１日に施行され、同日以後に国内において行われる資産の譲渡等及び保税地域から引き取られる課税貨物に係る消費税及び地方消費税については、本章第２の税率に関する経過措置に該当する資産の譲渡等を除き、合わせて８％の税率が適用されます。平成26年４月１日以後に行われる資産の譲渡等とは、第２章第３の売上計上時期が同日以後となるものをいいます。したがって、資産の譲渡等に係る契約の締結日が平成26年３月31日以前であっても、４月１日以後に資産の引渡しや役務の提供が完了するものについては、旧税率が適用されることとなる経過措置に該当する資産の譲渡等を除き、全て新税率が適用されますので、平成26年３月31日以前に契約を締結する場合には、この点をよく勘案する必要

があります。
（消改正法附則２・５等）

事例　旧税率で販売した場合

Ａ社は平成26年４月に商品を販売したが、誤って旧税率のままで販売してしまった。この商品の販売は、旧税率で申告したい。

〔解　説〕

課税事業者が、平成26年４月１日以後に国内において行った資産の譲渡等に係る消費税及び地方消費税については、税率に関する経過措置に該当する資産の譲渡等を除き、全て８％の税率が適用されます。事業者が４月に販売した商品には新税率が適用されますので、事業者が商品の販売に伴い受領した金額は消費税等込の売上金額として認識され、その金額の100/108が税抜売上金額となり、その８％が消費税額等となります。
（消改正法附則２・５、消法28①）

事例　旧税率の適用

Ａ社の取引は、いずれも事業者間取引であるので、平成26年４月以後の取引について、税率の経過措置は適用せずに、全て新税率を適用したい。

〔解　説〕

課税事業者が平成26年４月１日以後に国内において行った資産の譲渡等に係る消費税等の税率は、新税率が適用されますが、税率に関する経過措置に該当する資産の譲渡等については、旧税率が適用されます。この税率についての経過措置は、取引当事者間で選択して任意に