

会員各位

消費税免税事業者の場合の報酬額について（お知らせ）

消費税を納める義務を免除されている宅建業者（以下、消費税免税事業者）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、当該媒介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こととされております（解釈・運用の考え方 第46条第1項関係）。

しかしながら、消費税課税事業者と同様に消費税相当額10%を加えた金額を受領しているケースが散見され、その場合、宅建業法第46条（報酬）、同法第47条（業務に関する禁止事項）に抵触することとなりますので、今後報酬額を算出する際はくれぐれもご注意くださいとさせていただきますようお願い申し上げます。

ご参考

宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方

第46条第1項関係 抜粋

5 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 略

4 略

（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