

第 3 不動産の譲渡、建設工事の請負に関する 契約書に係る税率の特例

1 税率の特例制度の概要

租税特別措置法第91条の規定により、令和6年3月31日までの間に作成される次の①及び②の契約書の税率は、法に定める税率（本則税率）にかかわらず、軽減措置が適用されます。

- ① 不動産の譲渡に関する契約書（第1号の1文書）
- ② 建設業法第2条第1項に規定する建設工事の請負に係る契約に基づき作成される請負に関する契約書（第2号文書）

平成26年4月1日から令和6年3月31日までの間に作成される契約書

平成26年4月1日から令和6年3月31日までの間に作成される①及び②の契約書については、法に定める税率（本則税率）にかかわらず、下表の「記載金額」欄に掲げる金額の区分に応じ、「軽減後の税率」欄の金額となります。

- ① 不動産の譲渡に関する契約書（第1号の1文書）

記載金額		軽減後の税率	本則税率	軽減額
10万円超	50万円以下	200円	400円	200円
50万円超	100万円以下	500円	1千円	500円
100万円超	500万円以下	1千円	2千円	1千円
500万円超	1千万円以下	5千円	1万円	5千円
1千万円超	5千万円以下	1万円	2万円	1万円
5千万円超	1億円以下	3万円	6万円	3万円
1億円超	5億円以下	6万円	10万円	4万円
5億円超	10億円以下	16万円	20万円	4万円
10億円超	50億円以下	32万円	40万円	8万円
50億円超		48万円	60万円	12万円

※ 記載金額が1万円以上10万円以下のもの、及び契約金額の記載のないものについては、本則税率が適用されます。

- ② 建設業法第2条第1項に規定する建設工事の請負に係る契約に基づき作成される請負に関する契約書（第2号文書）

記載金額		軽減後の税率	本則税率	軽減額
100万円超	200万円以下	200円	400円	200円
200万円超	300万円以下	500円	1千円	500円
300万円超	500万円以下	1千円	2千円	1千円
500万円超	1千万円以下	5千円	1万円	5千円
1千万円超	5千万円以下	1万円	2万円	1万円
5千万円超	1億円以下	3万円	6万円	3万円
1億円超	5億円以下	6万円	10万円	4万円
5億円超	10億円以下	16万円	20万円	4万円
10億円超	50億円以下	32万円	40万円	8万円
50億円超		48万円	60万円	12万円

※ 記載金額が1万円以上100万円以下のもの、及び契約金額の記載のないものについては、本則税率が適用されます。

2 軽減措置が適用される契約書の具体的な範囲

(1) 不動産の譲渡に関する契約書（第1号の1文書）

土地や建物などの不動産の譲渡（売買、交換等）に関する契約書に限られます。

したがって、第1号の1文書となるものであっても、鉱業権、無体財産権、船舶若しくは航空機又は営業の譲渡に関する契約書は、軽減措置の適用はありません。

また、同様に地上権又は土地の賃借権の譲渡等に関する契約書（第1号の2文書）、消費貸借に関する契約書（第1号の3文書）及び運送に関する契約書（第1号の4文書）も軽減措置の適用はありません。

(例) 令和5年5月1日に作成した契約書で、

- 1 土地3,000万円、建物2,200万円〔うち消費税額等200万円〕、
合計5,200万円と記載した「土地建物売買契約書」

⇒ 軽減措置の適用あり

(記載金額5,000万円（消費税額等200万円は記載金額から除かれます。）の第1号の1文書、印紙税額1万円)

- 2 定期借地（貸借）権3,000万円と記載した「定期借地権譲渡契約書」

⇒ 軽減措置の適用なし

(記載金額3,000万円の第1号の2文書、印紙税額2万円)

(2) 建設業法第2条第1項に規定する建設工事の請負に係る契約に基づき作成される請負に関する契約書（第2号文書）

軽減措置の対象となる請負に関する契約書は、建設工事に係るものに限られますが、ここでいう「建設工事」は、具体的には土木建築に関する工事で、次のものをいいます。

(建設工事の種類（建設業法第2条第1項、同法別表第一）)

土木一式工事、建築一式工事、大工工事、左官工事、とび・土工・コンクリート工事、石工事、屋根工事、電気工事、管工事、タイル・れんが・ブロック工事、鋼構造物工事、鉄筋工事、舗装工事、しゅんせつ工事、板金工事、ガラス工事、塗装工事、防水工事、内装仕上工事、機械器具設置工事、熱絶縁工事、電気通信工事、造園工事、さく井工事、建具工事、水道施設工事、消防施設工事、清掃施設工事、解体工事

したがって、上記建設工事に該当しない工事や、建築物等の設計、建設機械の保守、船舶の建造、機械器具の製造又は修理などの請負契約書は、軽減措置の適用はありません。

(例) 令和5年5月1日に作成した契約書で、

- 1 請負金額5,500万円（うち消費税額等500万円）と記載した建物建築請負契約書

⇒ 軽減措置の適用あり

(記載金額5,000万円（消費税額等500万円は記載金額から除かれます。）の第2号文書、印紙税額1万円)

- 2 請負金額5,500万円（うち消費税額等500万円）と記載したビル設計請負契約書

⇒ 軽減措置の適用なし

(記載金額5,000万円（消費税額等500万円は記載金額から除かれます。）の第2号文書、印紙税額2万円)

(3) 同じ号に係る他の課税事項が併記された契約書

- ① 不動産の譲渡に関する契約書に、第1号文書に係る他の課税事項が併記されたものは、合計した契約金額に応じ、適用される印紙税の税率を判断することとなります。

(例) 令和5年5月1日に作成した契約書で、
建物880万円(うち消費税額等80万円)、定期借地(賃借)権500万円、
合計1,380万円と記載した「定期借地権付建物売買契約書」
⇒ 軽減措置の適用あり
(記載金額1,300万円(消費税額等80万円は記載金額から除かれます。))の第1号の
1文書、印紙税額1万円)

- ② 建設工事の請負に関する契約書に、建設工事以外の請負に係る事項が併記されたものは、合計した契約金額に応じ、適用される印紙税の税率を判断することとなります。

(例) 令和5年5月1日に作成した契約書で、
建物設計請負金額220万円(うち消費税額等20万円)、建物建築請負金額990万円(うち消費税額等90万円)、合計1,210万円と記載した「建物設計及び建築請負契約書」
⇒ 軽減措置の適用あり
(記載金額1,100万円(消費税額等110万円は記載金額から除かれます。))の第2号文書、印紙税額1万円)

(4) 他の号に係る課税事項が併記された契約書

「土地売買及び建物建築請負契約書」(第1号の1文書と第2号文書とに該当します。)のように、2以上の複数の号に該当する契約書は、いずれか一の号にその所属を決定することとなります(3ページ:2(2)参照)。

このような場合は、いずれか一つの号に所属を決定した後に、その契約書が軽減措置の適用となる契約書に該当するかどうかを判断することとなります。

(例) 令和5年5月1日に作成した契約書で、
土地金額7,000万円、請負金額4,400万円(うち消費税額等400万円)
合計1億1,400万円と記載した「土地売買及び建物建築請負契約書」
⇒ 軽減措置の適用あり

3 軽減措置が適用されない契約書等

- (1) 平成26年4月1日から令和6年3月31日までの間に作成される契約書のうち、記載された契約金額が10万円以下の不動産譲渡契約書及び記載された契約金額が100万円以下の建設工事請負契約書は、軽減措置の適用はありませんから、本則税率により課税されます。
- (2) 不動産の譲渡又は建設工事の請負に係る契約に関して作成される文書であっても次のものは、軽減措置の適用はありません。
- ① 不動産の譲渡代金又は建設工事代金の支払のために振り出す約束手形(第3号文書)
 - ② 不動産の譲渡代金又は建設工事代金を受領した際に作成する金銭又は有価証券の受取書(第17号の1文書)