

事務所コラム

2016年9月26日(月)

〒133-0052 東京都江戸川区東小岩 6-3-8 1F

税理士法人海老原税理士事務所 TEL 03-5612-1821 FAX 03-5612-1822

Email reiko@ebihara-tax.jp

消費税

住宅の貸付けと言っても色々です。

消費税法上、住宅の貸付けは非課税扱いとなることは広く知れ渡っています。ただ、その一言では必ずしも解決できないこともありますのでご注意ください。

1. 家具付き住宅の場合

家具、照明器具、エアコンなどの住宅付属設備を含めた全体を貸付けの対価として賃貸借契約を締結している場合は、家賃全体を非課税として扱います。

2. 1ヶ月未満の住宅の貸付けの場合

住宅の貸付けであっても、ウイークリーマンションなどのように1ヶ月未満の貸付けや民泊等は旅館業に係る貸付けに該当するため非課税になりません。

3. 駐車場付きの住宅の場合

戸建住宅のように住宅の敷地の一部にある駐車スペースは、それも含めた全体が住宅の貸付けとして非課税の扱いとなります。しかし、賃貸用マンションのように必ずしも駐車スペースが住宅と一体でなく独立した賃貸借の目的の施設となっており、駐車料金として住宅部分とは別に定められている場合は、その駐車料金は課税扱いとなります。

4. 賃貸借契約の際に発生する付帯収入

住宅の賃貸借契約の際に賃貸人が収受す

る礼金、保証金の償却や更新料のように賃借人に返還しなくてよい部分は、家賃と同様に非課税として扱います。敷金など返還を必要とする部分はもともと資産の譲渡に該当しませんので、消費税上課税の対象になりません。

5. 共益費や管理費の取扱い

外灯の電気料、清掃費用や庭木の管理費用などのように、共同住宅でその利用者が共通に使用する施設の応分負担として徴収する共益費や管理費は住宅の貸付けの対価の一部として非課税扱いとなります。

6. 賃貸中の住宅を売却した場合

売却代金のうち、土地の譲渡対価については非課税ですが、建物部分の譲渡対価に対しては課税の対象となります。住宅の譲渡代金は土地と建物との一体金額で取引されることが通常ですので、その場合はその譲渡代金を土地と建物に合理的に按分する必要があります。

