

# 事務所コラム

2017年6月19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](mailto:reiko@ebihara-tax.jp)

## 消費税

### 住宅の家賃収入でも課税？

#### ウィークリーマンションは？

住宅の家賃収入には消費税はかからないと言うことはよく知られております。

敷金・権利金を取って住宅を貸し収入を得るのが一般的な貸家経営ですが、昨今ではマンスリーマンションや、ウィークリーマンション等敷金も権利金も取らずに、更にホテル並みの設備を揃えて住宅を貸している場合もあります。

そうすると、不動産賃貸業とホテル旅館業の線引きを何処にするのかと言った問題が出てきます。

現在の税法では、当初の契約貸付期間が1ヶ月以上のものをマンスリーとし、不動産貸付業に含め、1ヶ月未満のものをウィークリーとしホテル旅館業と同様の扱いと考える、期間的割り切りをしています。

ですから住宅の家賃収入でも、マンスリーは消費税非課税、ウィークリーは消費税課税と言うことになります。

#### 一括借上げのマンションは？

住宅の貸付と言うと、個人に対してと思われそうですが、マンションなどの住宅を会社の寮として貸す場合や、不動産管理会社などに一括で借り上げてもらっている場合の家賃収入は、同じ住宅の家賃収入ですが注

意が必要です。

消費税法では非課税の要件として、「契約において、人の居住の用に供することが明らかにされているものに限る」とありますから、会社の寮に貸す場合などは、寮としての使用を契約時に明確に謳っておく必要があります。

また不動産管理会社への一括貸付けの場合には、貸付け時に転貸は居住用に限るとしておかないと、借り上げた不動産管理会社が、どのような用途に貸しても良いような契約では、条文の要件を満たさないこととなり消費税が課税されてしまいます。

#### どちらが得か？

消費税が課税されると損かということ、家賃に消費税を上乗せできるのであれば、消費税が課税された方が得です。なぜならば、修繕費や管理費等には消費税が課税されており、その支払った消費税は、非課税事業者では控除できないからです。



この辺もすっかりマンションが立ち並びようになったな……