



小栗キャップの News Letter

税理士法人オグリ 代表社員・税理士 小栗 悟

岐阜本部 〒500-8847 岐阜県岐阜市金宝町1-3 岐阜第一生命ビル4F

TEL: 058-264-8858 FAX: 058-264-8708

名古屋本部 〒460-0002 名古屋市中区丸の内一丁目16-15 名古屋フコク生命ビル6F

TEL: 052-222-1600 FAX: 052-222-1611

Email: info@otc-oguri.com <http://www.otc-oguri.com>

2017年6月12日(月)

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イ
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
ィーは消費税非課税、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
われますが、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、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。

