

SBC

First Tax

エスビーシー・ファーストタックス

2017年(平成29年)

4月17日(月)

発行: 税理士法人 SBC パートナーズ
大阪市北区太融寺町3番24号
日本生命梅田第二ビル3階

SBC Seminar

セミナー案内

資産の法人化セミナー 他

日時: 2017年5月12日(金)
13:30~16:00(開場13:10~)

講師: 税理士法人 SBC パートナーズ
中部統括取締役 税理士 小原 健嗣

対象: 経営者の皆さま

定員: 40名(先着順)

参加費: 1名様 3,000円(税込)
※当日会場にてお渡し下さい。

会場: 名古屋商工会議所
3階 第4会議室
愛知県名古屋市中区栄2丁目10-19
地下鉄伏見駅5番出口より南へ徒歩5分

お問合せ: 税理士法人 SBC パートナーズ
Tel: 053-578-0358

(担当: 齊藤・池田)

消費税法上で非課税の住宅貸付は要注意 課税・非課税の判断は契約書の内容で!

消費税法上、住宅の貸付は非課税となるが、貸し付ける住宅の内容によっては非課税とされないケースもあるので注意が必要だ。住宅の貸付の範囲は、「その貸付に係る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」とされている。したがって、実態ではその家屋が居住の用に供されているとしても、居住用という用途が契約書等に明示されていないとすれば、非課税とはならないことになる。

逆に言えば、居住用である旨を明示して賃貸借契約を結んでいるのであれば、その実態が事務所等として事業用に使われていたとしても、契約上、居住用とされている以上は非課税となる。賃料を支払う事業者からみると、その賃料は非課税となり課税仕入れはできないことになる。同様に、事業者が自ら使用しないで、社宅として従業員に転貸するケースなどでも、契約において従業員等が居住の用に供することが明らかであれば非課税とされる。

一方で、貸付期間が1ヵ月未満の場合や、旅館業法第2条第1項に規定する旅館業に係る施設の貸付に該当する場合は、住宅の貸付から除外されて非課税とはならない。

例えば、旅館、ホテル、貸別荘、リゾートマンション、ウイークリーマンションなどは、その利用期間が1ヵ月以上となる場合であっても、非課税とはならない。ただし、貸家業やいわゆる「下宿」などを含む貸間業は、旅館業法に規定する旅館業には該当しないので留意したい。

住宅と店舗又は事業所等の事業用施設が併設されている建物を一括して貸し付ける場合は、住宅として貸し付けた部分のみが非課税となる。また、ひとつの契約で非課税となる住宅の貸付と課税となる役務の提供を謳っている場合には、この契約に係る対価の額を住宅、役務の提供それぞれに係る対価の額に合理的に区分しなければならない。この契約に該当するものとしては、例えば、有料老人ホーム、ケア付住宅、食事付の貸間・寄宿舎などがある。

Scope

住宅の貸付の範囲

「住宅の貸付」には、庭、塀その他これらに類するもので、通常、住宅に付随して貸し付けられると認められるもの及び家具、じゅうたん、照明設備、冷暖房設備などの住宅の附属設備として、住宅と一体となって貸し付けられると認められるものは含まれます。ただし、当事者間において、住宅とは別の賃貸借の目的物として別に使用料等を收受している場合には、その設備や施設の使用料等は非課税とはなりません。

【注意】当記事に記載されている情報に万が一誤りがあった場合、または当記事を利用することにより生じた損失や損害などについては、いかなる場合も一切の責任を負いません。あらかじめご了承ください。