

住宅の貸付と消費税

消費税法上、住宅の貸付に係る賃料は非課税です。この『住宅の貸付』に該当するか否かについては、賃貸借契約書等の内容が重要です。

住宅の貸付とは、消費税法で「居住用住宅の貸付け」と規定されています。居住用であることが契約書上で記載されることで消費税は非課税です。居住用の実態であったとしても、用途が契約書等で明らかにされていないと、非課税にはなりません。

反対に、居住用である旨を示して賃貸借契約を結んでいれば、実態が事務所として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です。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にはなりません。(だからといって、居住用で契約しておいて無断で事業用に使うことは信義上の問題になりますが)

また、賃借人自らが使用しない(転貸)場合も契約書等の内容が問題となります。例えば、会社が建物を賃借しそれを社宅として貸付ける場合、賃貸人との契約書等において「住宅として転貸する」という旨が示されていれば賃料は、非課税となります。この場合、会社が社宅として貸し付ける際に受け取る賃料も非課税です。

使用実態ではなく、契約書等の内容によって賃料の取り扱いは異なるため、居住用なら居住用と、事業用なら事業用として用途に応じた契約書を作成する必要があります。