

住宅の貸付と消費税

Q : 住宅の貸付は消費税が非課税とのことですが、礼金や共益費はどのように取り扱われるのですか？

A : 居住用家屋の賃貸によるものであれば非課税、非居住用家屋のものであれば課税となります。

【解説】

消費税では、家賃の範囲には月ぎめ等の家賃の他に、次のようなものも含まれることとなっています。

- ① 敷金、保証金、一時金等のうち契約期間終了時に返還しないもの
- ② 家賃とは別に収受する共益費

したがって、その不動産が居住用家屋であれば非課税売上になり、非居住用家屋であれば課税売上となります。

なお、契約期間終了時に賃借人に返還する保証金や敷金などは、預かり金であることから課税対象にはなりません。

また、その不動産が店舗付き住宅である場合には、住宅として貸し付けた部分のみが非課税となりますので、家賃の内訳が区分されている場合には、店舗部分の家賃は課税、住居部分の家賃は非課税となり、内訳が区分されていない場合には、床面積などの合理的な基準により区分することになります。

また、賄い付きの学生寮や老人ホームのように、住宅と役務の提供が混在しているものについては、内容に応じて、家賃部分は非課税、食事部分等は課税になります。

