



消費税の留意点 住宅の貸付

住宅（居住用不動産）の貸付の対価として受け渡しされる家賃収入には消費税は課税されません。消費税法では住宅の貸付の定義を次のように定めています。「住宅とは、人の居住の用に供する部分をいい、一戸建ての住宅のほかマンション、アパート、社宅、寮なども含む。」また貸付とは「契約において人の居住の用に供することがあきらかなものに限り、一時的に使用される場合は除く」としています。

つまり、居住用不動産の貸付であって、貸付期間が1ヶ月以上であれば、消費税は非課税ということになりますが、一括借り上げやウィークリーマンション、リゾートマンションの場合は注意が必要です。

(1) 一括借り上げの場合の注意点

マンションを不動産管理会社などに一括で借り上げてもらう場合には、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あきらかなものに限る」としているため、マンションを一括借上により不動産管理会社へ賃貸した場合には、賃貸契約書に『住宅用の貸付けとして転貸する』という旨を明確に記載しておくことが必要です。そうすれば、居住用不動産の貸付に該当することになり、消費税は非課税ということになります。

(2) 住宅の貸付であっても、非課税にならないもの

住宅の貸付であっても、下記①と②は非課税になりません。


①貸付期間が1ヶ月未満の貸付の場合。

例えば、ウィークリーマンションの家賃収入は居住用でも、貸付期間が1ヶ月未満なので、消費税は課税となります。

②旅館業法第2条第1項に規定する旅館業にかかる施設の貸付に該当する場合。

旅館業とは、ホテル営業、旅館営業、簡易宿所営業、下宿営業をいいます。例えば、リゾートマンションや貸し別荘は旅館業に該当しますので、貸付期間が1ヶ月以上であっても、消費税は課税されます。



 内山篤 税理士事務所

お気軽にご相談ください TEL 053-401-7042

〒433-8109 静岡県浜松市中区花川町171 (花川郵便局隣り)

URL <http://www.a-kaikei.net>

E-mail info@a-kaikei.net