

地代、家賃や権利金、敷金など / 国税庁6225
住宅の貸付け / 国税庁6226
駐車場の使用料 / 国税庁6213

消費税

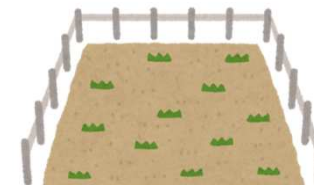
1.地代、家賃や権利金、敷金など

地代

土地の譲渡や貸付け



非課税取引



土地の貸付けのうち貸付期間
が1か月に満たない場合
及び
駐車場その他の施設の利用に
伴って土地が使用される場合



課税取引



土地には、地上権、土地の賃借権、地役権、永小作権などの土地の利用収益に関する権利も含まれます。

1.地代、家賃や権利金、敷金など

家賃

居住用の建物の貸付け



非課税取引



居住用の建物の貸付けでも貸付
期間が1か月に満たない場合



課税取引

事務所などの建物を貸し付ける
場合の家賃(1)



課税取引



(1) 家賃を土地部分と建物部分とに区分している場合でも、その総額が建物の貸付けの対価として取り扱われるので注意が必要です。

1.地代、家賃や権利金、敷金など

権利金、敷金などの取扱い

事業用の建物の賃貸借契約の締結や更新に伴う保証金、権利金、敷金又は更新料などのうち、

契約の終了により
返還されるもの



不課税取引

契約が終了しても
返還されないもの



課税取引



2.住宅の貸付け

国税庁
No.6226

住宅の貸付け



非課税取引

住宅の範囲

住宅とは、人の居住の用に供する家屋又は家屋のうち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、貸間が含まれます。



通常住宅に付随して、又は住宅と一体となって貸付けられる次のようなものは「住宅の貸付け」に含まれます。

- イ) 庭、塀、給排水施設等住宅の一部と認められるもの
- ロ) 家具、じゅうたん、照明設備、冷暖房設備等の住宅の附属設備で住宅と一体となって貸付けられるもの



駐車場については、次によります。

駐車場の貸付けは、次のa、bに該当する場合、**非課税**となります。

a：一戸当たり1台以上の駐車スペースが確保されており、かつ、自動車保有の有無にかかわらず割り当てられている等の場合

b：家賃とは別に駐車場使用料等を収受していない場合

店舗等併設住宅については、**住宅部分のみが非課税**とされますので、その家賃については**住宅部分と店舗部分とを合理的に区分**することとなります。

2.住宅の貸付け

住宅の貸付け



非課税取引

住宅の貸付けの範囲

その貸付け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ります。

次に該当する場合は住宅の貸付けから除かれます。

- A 貸付期間が1月未満の場合
- B 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けに該当する場合



例えば、旅館、ホテル、貸別荘、リゾートマンション、ウィークリーマンション等は、その利用期間が1月以上となる場合であっても、非課税とはなりません。

2.住宅の貸付け

国税庁
No.6226

住宅の貸付け



非課税取引

対価たる家賃の範囲

家賃には、月決め等の家賃のほか、敷金、保証金、一時金等のうち返還しない部分を含みます。

共同住宅における共用部分に係る費用（エレベーターの運行費用、廊下等光熱費、集会所の維持費等）を入居者が応分に負担する、いわゆる共益費も家賃に含まれます。

入居者から家賃とは別に収受する専有部分の電気、ガス、水道等の利用料は、非課税とされる家賃に含まれません。

「まかない」などのサービスが伴う下宿、有料老人ホーム等の場合、まかないなどのサービス部分は「課税」となり、部屋代部分は「非課税」となります。



2.住宅の貸付け

国税庁
No.6226

住宅の貸付け



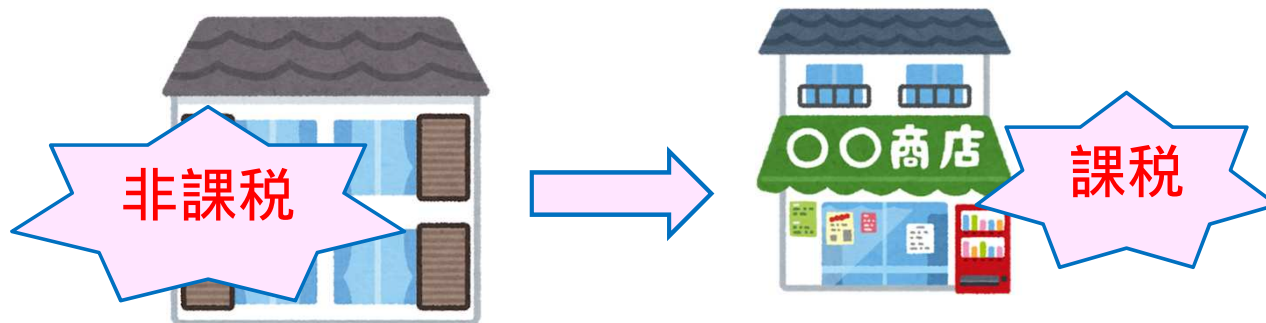
非課税取引

転貸する場合の取扱い

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場合であっても、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**とされます。

用途変更の場合

住宅として貸し付けられた建物について、契約当事者間で住宅以外の用途に契約変更した場合には、契約変更後のその建物の貸付けは**課税の対象**となります。



3. 駐車場の使用料など

土地の一時的貸付け

土地の譲渡や貸付

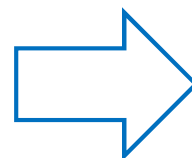


非課税取引

土地の貸付けであっても、貸付期間が1か月に満たない場合は、「課税の対象」となりません。

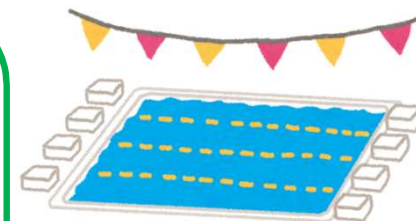
駐車場、野球場等の貸付け

駐車場としての地面の整備
又は
フェンス、区画、建物の設置などをして
して駐車場として利用させる場合



野球場、プール又はテニスコートなど
施設の利用に伴って発生する土地
の使用料

課税取引



3. 駐車場の使用料など

建物部分と敷地部分の区分

住宅を除く建物などの施設の貸付け



課税取引

使用料を建物部分と敷地部分とに区分しているときでも、その総額が建物の使用料として「課税の対象」となります。



④ 住宅用建物の貸付け

住宅用建物の貸付け



非課税取引

貸付期間が1か月に満たない場合は、「課税の対象」となります。