

## ～民泊により生じる所得の課税関係等について～

今年の6月15日に住宅宿泊事業法が施行されたことに伴い、国税庁は「住宅宿泊事業法に規定する住宅宿泊事業により生じる所得の課税関係等について（情報）」を公表しました。これにより住宅宿泊事業法に規定する住宅宿泊事業（以下「民泊」という）により生じる所得の所得区分や必要経費の具体例、消費税の課税関係などの下記の項目について、その取扱いが明らかとなりましたので確認していきたいと思います。

1. 所得区分
2. 必要経費の具体例
3. 住宅借入金等特別控除の適用関係
4. 居住用財産の3,000万円の特別控除の適用関係
5. 消費税の課税関係

**1. 所得区分について****(1) 原則**

自己が居住する住宅を利用して住宅宿泊事業法に規定する民泊を行うことによる所得は、原則として「雑所得」に区分されました。

これは民泊が住宅宿泊事業法により対象となる家屋として①現に人の生活の本拠として使用されている家屋、②入居者の募集が行われている家屋、③随時その所有者等の居住の用に供されている家屋という要件を定めており、その宿泊日数も年間180日までという制限があることや、寝具等の賃貸料やクリーニング代、水道光熱費、室内清掃費、日用品費、観光案内等の役務提供の対価などが利用者から受領する対価に含まれているなどの民泊の性質や事業規模・期間などを踏まえると、「事業所得」「不動産所得」のいずれにも該当するものではなく、原則として「雑所得」に該当するものと考えられることによります。

**(2) 例外**

不動産賃貸事業者が、一時的な空き部屋を利用して民泊を行った場合には不動産所得に含めることが出来ます。また、専ら民泊で生計を立て事業として営んでいることが明らかな場合には、事業所得に該当することになります。

## 2. 必要経費の具体例

所得金額を算定する際、民泊による収入金額からは収入を得るために直接に要した費用及び民泊を行う上で生じた販売費、一般管理費を控除することが出来ます。

具体例は次の通りです。

- ・ 住宅宿泊仲介業者に支払う仲介手数料
- ・ 住宅宿泊管理業者等に支払う管理費用や広告宣伝費
- ・ 水道光熱費
- ・ 通信費
- ・ 非常用照明器具の購入及び設置費用
- ・ 宿泊者用の日用品等購入費
- ・ 住宅宿泊事業に利用している家屋の減価償却費
- ・ 固定資産税
- ・ 住宅宿泊事業用資金の借入金利子

※生計を一にする配偶者その他の親族に支払う地代家賃等は必要経費に算入できません。

上記のうち、民泊用と生活用の両方が含まれるものに関しては民泊用部分のみを必要経費に算入できます。住宅宿泊仲介業者に支払う仲介手数料や住宅宿泊管理業者に支払う管理費用など、民泊を行うためにのみ支払うものについては、その全額を必要経費に算入することができますが、水道光熱費や固定資産税など、民泊用部分と生活用部分の費用の両方が含まれているものについては、民泊用部分のみ必要経費に算入することができます。

民泊用部分の金額を計算するための合理的な方法として、民泊に利用している家屋の総床面積のうち民泊用部分の床面積の占める割合を基準にする方法があります。

## 3. 住宅借入金等特別控除の適用関係

住宅借入金等特別控除（以下「住宅ローン控除」）を適用していた家屋を民泊のために使用する場合は住宅ローン控除の適用関係について確認します。

住宅ローン控除の適用を受けるためには「床面積の2分の1以上の部分が専ら自己の居住の用に供するものであること」などの要件を満たす必要があります。住宅宿泊事業法上、民泊に利用できる家屋には上述のとおり、①現に人の生活の本拠として使用されている家屋、②入居者の募集が行われている家屋、③随時その所有者等の居住の用に供されている家屋とされており、これらのうち上記の住宅ローン控除の適用要件を満たせるものは①現に人の生活の本拠として使用されている家屋に限られます。

**Tax Consulting Firm EOS**  
**Firm News Vol.44 Nov'18**

また、住宅ローン控除を適用している家屋の民泊のために使用する場合は、この家屋のうち生活用部分の占める割合に対応する金額を基礎として特別控除額が計算されることとなります。

なお、床面積2分の1以上となるかどうかは、民泊に利用している家屋の総床面積のうちに「民泊に利用しない生活用部分」と「生活用にも民泊用にも利用する併用部分のうち、主に生活用として利用する部分」を合わせた面積の占める割合が2分の1以上あるかどうかで判断します。

**4. 居住用財産の3,000万円の特別控除の適用関係**

居住用家屋を利用して民泊を行っている家屋を今後譲渡した場合に居住用財産の3千万円の特別控除の適用を受けられるかどうか確認します。

この場合の特別控除の要件が、①現に居住の用に供している家屋を譲渡するか、②居住の用に供さなくなった家屋を、居住の用に供さなくなった日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡する場合とされていますので、これらを分けて整理します。

**(1) 現に居住の用に供している家屋を譲渡した場合**

原則として特別控除の適用を受けることができます。

ただし、その家屋のうちに特別控除の適用対象となるのは、「居住の用に供している部分」に限られ、居住の用に供しているかどうかは、その家屋の構造や設備の状況及び実際の利用状況などを総合勘案して判断することとなります。

**(2) 居住の用に供さなくなった後の家屋を譲渡した場合**

その譲渡が居住の用に供さなくなった日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までに行われていれば、原則として特別控除の適用を受けることができます。なお、居住の用に供さなくなった後の家屋の利用状況は関係ありません。

**5. 消費税の課税関係****(1) 宿泊者から受領する宿泊料の課税区分について**

宿泊者から受け取る宿泊料に消費税が課されるかどうかについては、住宅の貸付けとして非課税扱いとはされず、ホテルや旅館などと同様に消費税の課税対象となることが明らかになりました。これについて消費税法基本通達6-13-4(旅館業に該当するものの範囲)についても見直しが行われ、同通達の最後に注書きとして「住宅宿泊事業法(平成29年法律第65号)第2条第3項《定義》に規定する住宅宿泊事業は、旅館業法第2条第1項に規定する旅館業に該当することから、非課税とはならないことに留意する」との文言が付け加えられ、ホテルや旅館などと同様に消費税の課税対象となることを明確にしています。

**Tax Consulting Firm EOS**  
**Firm News Vol.44 Nov'18****(2) 民泊広告のためのウェブサイト掲載料の課税区分について**

課税事業者に該当する民泊事業者が、ウェブサイト上に住宅宿泊事業に提供する物件を掲載するため、当該ウェブサイトの運営事業者に掲載料を支払っている場合、支払先が国内事業者か国外事業者かにより、次のとおり取扱いが異なります。

**①国内事業者への支払い**

住宅宿泊事業者における課税仕入れとして、仕入税額控除の対象となります。

**②国外事業者への支払い**

- ・一般課税で申告する方で課税売上割合が95%以上の方又は簡易課税制度を適用している場合  
支払った掲載料は、仕入税額控除の対象となりません。
- ・一般課税で申告する方で課税売上割合が95%未満の場合（①以外）  
支払った掲載料は、仕入税額控除の対象となるとともに、同額をリバースチャージ方式により課税標準額に加算して申告・納税する必要があります。

**6. 民泊の対象となる家屋****(1) 「現に人の生活の本拠として使用されている家屋」の考え方**

「現に人の生活の本拠として使用されている家屋」とは、現に特定の者の生活が継続して営まれている家屋です。「生活が継続して営まれている」とは、短期的に当該家屋を使用する場合は該当しません。

**(2) 「入居者の募集が行われている家屋」の考え方**

「入居者の募集が行われている家屋」とは、住宅宿泊事業を行っている間、分譲（売却）又は賃貸の形態で、居住用住宅として入居者の募集が行われている家屋です。ただし、広告において故意に不利な取引条件を事実と反して記載している等、入居者募集の意図がないことが明らかである場合は、「入居者の募集が行われている家屋」とは認められません。

**(3) 「随時その所有者、賃借人又は転借人の居住の用に供されている家屋」の考え方**

「随時その所有者、賃借人又は転借人の居住の用に供されている家屋」とは、生活の本拠としては使用されていないものの、その所有者等により随時居住利用されている家屋で、例えば、別荘等季節に応じて年数回程度利用している家屋、休日のみ生活しているセカンドハウスなどが該当します。当該家屋は、既存の家屋において、その所有者等が使用の権限を有しており、少なくとも年1回以上は使用している家屋であり、居住といえる使用履歴が一切ない民泊専用の新築投資用マンションは、これには該当しません。

**Tax Consulting Firm EOS**  
**Firm News Vol.44 Nov'18**

**7.まとめ**

2020年の東京オリンピックに迎えるに当たって、宿泊施設の不足が懸念されていることから民泊の需要はさらに高まると予想され、異業種の企業等や個人もこの機会に参入しようと考えている状況であり、一方で税務当局では早期から民泊事業に注視していることから、民泊事業を行う場合は各取引の税務の取扱いには注意が必要と思われまます。

本紙に関するお問合せ、税務に関するご相談等は、下記までご連絡くださいませ。

税理士法人 EOS 東京都港区西新橋 1-2-9 日比谷セントラルビル 5階

TEL: 03-4577-1806 FAX: 03-4577-1898

E-mail: [accounting@eps.co.jp](mailto:accounting@eps.co.jp) <http://www.eps.co.jp>