

個人課税課情報 資産課税課情報 消費税室情報	第6号 第8号 第4号	平成30年6月13日	国 税 庁 個 人 課 税 課 資 産 課 税 課 消 費 税 室
------------------------------	-------------------	------------	--

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）

本年6月に施行される住宅宿泊事業法に基づき同法に規定する住宅宿泊事業を営むことで生じる所得は、所得税の課税対象となります。

この情報（FAQ）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所得区分や必要経費の範囲、当該事業を営む場合の住宅借入金等特別控除の適用等について、取りまとめたものです。

（注1）この情報は、平成30年4月1日現在の法令・通達等に基づいて作成しています。

（注2）例えば、年末調整済みの給与所得を有する方で、住宅宿泊事業を営むことで生じる所得が20万円以下の方については、その他に所得がない場合、確定申告は不要です。

確定申告が必要となる場合については、

https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/shinkoku/tebiki2017/b/01/1_06.htm

をご覧ください。

目 次

1	所得区分.....	1
2	必要経費の具体例.....	2
3	必要経費の計算例①（水道光熱費等）.....	3
4	必要経費の計算例②（減価償却費）.....	4
5	住宅借入金等特別控除の適用関係.....	6
6	居住用財産の3,000万円の特別控除の適用関係.....	8
7	消費税の課税関係.....	9

1 所得区分

問 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住宅宿泊事業（いわゆる「民泊」）を行っている場合、これにより得た所得は、どの所得に区分されますか。

答 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住宅宿泊事業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す。

所得税法上、「不動産の貸付けによる所得」は、原則として不動産所得に区分されますが、住宅宿泊事業は、宿泊者の安全等の確保や一定程度の宿泊サービスの提供が宿泊施設の提供者に義務付けられており、利用者から受領する対価には、部屋の使用料のほか、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含まれていると考えられ、この点において、一般的な不動産の貸付け（賃貸）とは異なるといえます。

また、住宅宿泊事業に利用できる家屋は、

- ・ 現に人の生活の本拠として使用されている家屋
- ・ 入居者の募集が行われている家屋
- ・ 随時その所有者等の居住の用に供されている家屋

に限定されており、その宿泊日数も制限されています。

以上のような住宅宿泊事業の性質や事業規模・期間などを踏まえると、住宅宿泊事業法に規定する住宅宿泊事業を行うことにより得る所得は、原則として雑所得に区分されると考えられます。

※ 不動産賃貸業を営んでいる方が、契約期間の満了等による不動産の貸付け終了後、次の賃貸契約が締結されるまでの間、当該不動産を利用して一時的に住宅宿泊事業を行った場合に得る所得は、雑所得とせず、不動産所得に含めていただいても差し支えありません。

また、専ら住宅宿泊事業による所得により生計を立てているなど、その住宅宿泊事業が、所得税法上の事業として行われていることが明らかな場合には、その所得は事業所得に該当します。

2 必要経費の具体例

問 住宅宿泊事業による所得金額を計算する場合、どのようなものを必要経費に算入できますか。

答 住宅宿泊事業による所得金額は、住宅宿泊事業に係る収入金額から必要経費を控除することで算出します。

必要経費に算入できる費用は、①その収入金額を得るため直接に要した費用及び②その年における販売費、一般管理費その他住宅宿泊事業による所得を生ずべき業務について生じた費用です。

具体例は、次のとおりです。

- ・ 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。

住宅宿泊事業による所得を得るために支出した費用のうち、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、住宅宿泊事業を行うためにのみ支払うものについては、それぞれその全額を必要経費に算入することができます。

他方、水道光熱費や固定資産税など、業務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、住宅宿泊事業に関する部分（業務用部分）の金額のみ必要経費に算入することができます。

住宅宿泊事業に関する部分の金額については、合理的な方法により区分して計算することになりますが、例えば、主に住宅宿泊事業に利用している部分の床面積の総床面積に占める割合を基にするなどして計算することが考えられます（具体的な計算例については、**3**及び**4**をご参照ください）。

3 必要経費の計算例①（水道光熱費等）

問 住宅宿泊事業による所得金額を計算する場合、必要経費として計上する水道光熱費はどのように算出すればよいでしょうか。

答 住宅宿泊事業における水道光熱費や通信費のように、一つの支出が業務用部分と生活用部分の両方に関わりがある費用を家事関連費といいます。

この家事関連費のうち必要経費に算入することができる金額については、取引の記録等に基づいて、業務の遂行上直接必要であった部分が明らかに区分できる場合のその部分に相当する金額に限られます。

この区分については、業務の内容や資産の利用状況などを総合勘案して判断することになり、例えば以下のように、住宅宿泊事業における届出書等に記載した事業に利用している部分の床面積の総床面積に占める割合や実際に宿泊客を宿泊させた日数を基にするなど、合理的な方法により按分して計算する必要があります。

【水道光熱費の区分計算例】

○ 住宅宿泊事業の状況

- ① 住宅宿泊事業に利用した住宅で支出した水道光熱費の年間合計額
240,000 円
- ② 住宅宿泊事業に利用した住宅の床面積 180 m²
- ③ ②のうち、主に住宅宿泊事業に利用している部分の床面積 60 m²
- ④ 1年間で実際に宿泊客を宿泊させた日数 90 日

《計算例》

$$240,000 \text{ 円} \times 60 \text{ m}^2 / 180 \text{ m}^2 \times 90 \text{ 日} / 365 \text{ 日}$$

$$= 19,727 \text{ 円 (必要経費に算入する水道光熱費の金額)}$$

※ 1円未満の端数が発生する場合は、切り上げて差し支えありません。

4 必要経費の計算例②（減価償却費）

問 住宅宿泊事業による所得金額を計算する場合、必要経費として計上する減価償却費はどのように算出すればよいでしょうか。

答 減価償却とは、減価償却資産の取得に要した金額を一定の方法によって各年分の必要経費として配分していく手続です。

建物や建物附属設備などの資産は、一般的には1年以上の期間にわたり使用できるものであり、その価値は、時の経過等によって減少していくものです。このような資産を減価償却資産といいます。

減価償却資産の取得に要した金額は、取得した時に全額必要経費になるのではなく、その資産の使用可能期間の全期間にわたり分割して必要経費とすることとなり、この使用可能期間に当たるものとして法定耐用年数が財務省令の別表に定められています。

また、その減価償却資産に業務用で使用する部分と生活用で使用する部分が混在する場合には、業務用で使用する部分に限り必要経費に算入することができ、その按分については、業務の内容や資産の利用状況などを総合勘案して判断することになります。

住宅宿泊事業については様々な形態が考えられますが、必要経費として計上する減価償却費については、例えば次ページのように、住宅宿泊事業における届出書等に記載した事業に利用している部分の床面積の総床面積に占める割合や住宅宿泊事業を行っていた日数を基にするなど、合理的な方法により按分して計算する必要があります。

※ 減価償却費の計算方法等の詳細については、タックスアンサーNo. 2100 をご覧ください。

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/shotoku/2100.htm>

【家屋に係る減価償却費の区分計算例（平成 31 年分）】

○ 家屋の状況

- ① 取得価額 18,000,000 円 ② 取得年月日 平成 20 年 1 月
③ 構造 木造（耐用年数 22 年、償却率 0.046）
④ 期首（平成 31 年 1 月 1 日）における未償却残高 12,475,800 円
※ 未償却残高がない場合、減価償却費は必要経費に算入できません。
（《参考》をご参照ください。）

○ 住宅宿泊事業の状況

- ① 住宅宿泊事業に利用した住宅の床面積 180 m²
② ①のうち、主に住宅宿泊事業に利用している部分の床面積 60 m²
③ 1 年間で住宅宿泊事業を行っていた月数（開業期間） 10 ヶ月

《計算例》

$$18,000,000 \text{ 円} \times 10 \text{ ヶ月} / 12 \text{ ヶ月} \times 0.046 \times 60 \text{ m}^2 / 180 \text{ m}^2 \\ = 230,000 \text{ 円}$$

- ※ 1 円未満の端数が発生する場合は、切り上げて差し支えありません。

《参考》

減価償却資産を生活用から業務用に転用した場合の期首における未償却残高は次のように計算します。

$$\left(\begin{array}{c} \text{減価償却} \\ \text{資産の取} \\ \text{得価額} \end{array} \right) - \left(\begin{array}{c} \text{減価償却資産の耐用年数を 1.5 倍し} \\ \text{た年数(1 年未満の端数は切り捨て)} \\ \text{に基づき旧定額法で計算した金額} \end{array} \right) \times \left(\begin{array}{c} \text{非業務用期間} \\ \text{の年数(6 ヶ月} \\ \text{以上は 1 年)} \end{array} \right)$$

（上記の例の場合【旧定額法】）

$$18,000,000 \text{ 円} - (18,000,000 \text{ 円} \times 0.031 \times 0.9 \times 11 \text{ 年}) = 12,475,800$$

⇒ 未償却残高があるため、減価償却費の計上が可能

- ※ 上記例の「0.031」は、耐用年数 22 年を 1.5 倍した 33 年の償却率です。
また、実際に必要経費に算入する減価償却費を計算する場合には、耐用年数を 1.5 倍する必要はありません。

5 住宅借入金等特別控除の適用関係

問 住宅ローン等で家屋を新築し、居住していますが、この家屋を利用して住宅宿泊事業を行う場合、住宅借入金等特別控除は適用できますか。

答 住宅宿泊事業法上、住宅宿泊事業に利用できる家屋は、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又は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いますが、住宅借入金等特別控除の適用を受けるためには、床面積の2分の1以上に相当する部分を専ら自己の居住の用に供しているなどの要件を満たす必要がありますので、住宅借入金等特別控除の適用を受けることができるのは、上記のうち、「現に人の生活の本拠として使用されている家屋」を利用している場合に限られます。

住宅借入金等特別控除の適用については、その対象となる住宅を

- ① 住宅宿泊事業に利用しない生活用部分
 - ② 住宅宿泊事業にのみ利用する業務用部分
 - ③ 生活用にも業務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
 - ④ 生活用にも業務用にも利用する併用部分のうち、主に業務用として利用する部分
- に区分した上で、総床面積のうち生活用部分（①と③の合計）に占める割合が2分の1を超えるか否かで判断します。

また、住宅借入金等特別控除の適用を受ける場合のその控除額は、住宅借入金等の金額に、総床面積のうち生活用部分（①と③の合計）に占める割合を乗じた金額を基礎として計算します。

※ 住宅借入金等特別控除の適用要件等の詳細については、タックスアンサーをご覧ください。

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/shotoku/shoto303.htm>

なお、併用部分について、上記③及び④の区分が困難な場合は、例えば、次のような計算により、生活用部分と業務用部分の面積を算出することが考えられます。

- 併用部分のうち主に生活用として利用する部分の面積の計算

$$\text{併用部分の面積} \times \frac{\text{①生活用部分の面積}}{\text{①生活用部分の面積} + \text{②業務用部分の面積}}$$

- 併用部分のうち主に業務用として利用する部分の面積の計算

$$\text{併用部分の面積} \times \frac{\text{②業務用部分の面積}}{\text{①生活用部分の面積} + \text{②業務用部分の面積}}$$

【住宅借入金等特別控除額の計算例】

1 家屋の状況

家屋の総床面積 250 m²

① 住宅宿泊事業に利用しない生活用部分 108 m²

② 住宅宿泊事業にのみ利用する業務用部分 72 m²

③ 併用部分のうち主に生活用として利用する部分 42 m²

④ 併用部分のうち主に業務用として利用する部分 28 m²

$$\left(\begin{array}{l} \text{併用部分 } 70 \text{ m}^2 \\ \text{うち主に生活用として利用する部分 } 70 \text{ m}^2 \times 108 \text{ m}^2 / (108 \text{ m}^2 + 72 \text{ m}^2) \\ \text{うち主に業務用として利用する部分 } 70 \text{ m}^2 \times 72 \text{ m}^2 / (108 \text{ m}^2 + 72 \text{ m}^2) \end{array} \right)$$

2 生活用部分の面積

$$\text{①}108 \text{ m}^2 + \text{③}42 \text{ m}^2 = 150 \text{ m}^2$$

3 住宅借入金等特別控除の適用判定

$$150 \text{ m}^2 \geq 125 \text{ m}^2 \text{ (家屋の総床面積 } 250 \text{ m}^2 \text{ の } 2 \text{ 分の } 1 \text{)}$$

∴ ①と③の合計が総床面積 (250 m²) の2分の1以上であるため、住宅借入金等特別控除の適用が可能

⇒ 住宅借入金等特別控除の控除額は、住宅借入金等の金額に、総床面積のうち生活用部分の占める割合 (60% : 150 m² / 250 m²) を乗じた金額を基礎として計算します。

(注1) 通常居住の用に供している家屋を特定の期間 (年間合計で1か月未満程度) に限って住宅宿泊事業に供している場合には、その家屋の全体を「生活用部分」として、住宅借入金等特別控除を適用しても差し支えありません。

(注2) 固定資産税や住宅借入金の利子の金額を必要経費に算入する場合にも、生活用部分と業務用部分を合理的に区分する必要があります。

上記の例のような場合には、生活用部分が150 m²、業務用部分が100 m²と考えられますので、固定資産税等の金額に業務用割合40% (100 m² / 250 m²) を乗じた金額を必要経費に算入して差し支えありません。

また、上記の例における減価償却費の金額は、「主に住宅宿泊事業に利用している部分の床面積」を100 m²として計算することになります。

6 居住用財産の3,000万円の特別控除の適用関係

問 居住用家屋を利用して住宅宿泊事業を行っていますが、この家屋を譲渡した場合、居住用財産の3,000万円の特別控除の適用を受けることはできますか。

答 居住用財産の3,000万円の特別控除は、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に適用を受けることができます。

※ 居住用財産の3,000万円の特別控除の適用要件等の詳細については、タックスアンサーNo.3302をご覧ください。

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/joto/3302.htm>

(1) 譲渡した住宅宿泊事業に利用している家屋が、①の「現に居住の用に供している家屋」である場合には、原則として、居住用財産の3,000万円の特別控除の適用を受けることができます。

但し、その家屋のうちに、居住の用以外の用に供している部分があるときは、居住用財産の3,000万円の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ます。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になります。

※ 居住の用に供している家屋のうちに居住の用以外の用に供している部分がある場合の、居住の用に供している部分の計算方法については、タックスアンサーNo.3452をご覧ください。

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/joto/3452.htm>

(2) 譲渡した住宅宿泊事業に利用している家屋が、②の「居住の用に供さなくなった家屋」である場合には、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日までに行われたときは、原則として、居住用財産の3,000万円の特別控除の適用を受けることができます。

なお、この場合、居住用財産の3,000万円の特別控除の適用に当たっては、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。

7 消費税の課税関係

問 自己の保有する住宅を利用して住宅宿泊事業を行っている場合、宿泊者から受領する宿泊料に消費税は課されますか。

答 住宅宿泊事業法に規定する住宅宿泊事業において宿泊者から受領する宿泊料は、ホテルや旅館などと同様に消費税の課税対象となります。

なお、当課税期間の基準期間（個人事業者の方は前々年、法人は前々事業年度）における課税売上高が1千万円以下の場合、当課税期間は原則として免税事業者に該当しますので、消費税の申告・納税義務はありません。

(注) 1 消費税法上、住宅の貸付けは非課税とされていますが、貸付期間が1か月未満の場合や旅館業法上の旅館業に係る施設の貸付けに該当する場合には、消費税の課税対象とされています。

2 消費税の納税義務の判定については、国税庁HPに掲載している以下のパンフレットをご覧ください。

<https://www.nta.go.jp/publication/pamph/shohi/aramashi/01.htm>

【課税事業者に該当する住宅宿泊事業者の方へ】

課税事業者に該当する住宅宿泊事業者の方が、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のでご注意ください。

○ 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。

○ 国外事業者への支払い

① 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方

支払った掲載料は、仕入税額控除の対象となりません。

② 一般課税で申告する方で課税売上割合が95%未満の方（①以外の方）

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。

(注) リバースチャージ方式を含めて、詳しくは国税庁HPに掲載している以下の情報をご覧ください。

<https://www.nta.go.jp/publication/pamph/shohi/cross/01.htm>