

平成30年8月30日

顧問先各位

戸田会計事務所
所長 戸田裕陽**「民泊」により生じる所得の課税**

— 6月13日 国税庁情報公表 —

本年6月15日より「住宅宿泊事業法」(民泊新法)が施行されています。

「民泊」は2013年頃から急増した外国人観光客(インバウンド)の受け皿として成長した宿泊事業で、空き家や、マンションの空き部屋を利用したものでしたが、周辺住民とのトラブルも発生しており、何らかの規制が求められていました。

一方、観光立国を目指す政府は外国人観光客を2020年には4000万人、2030年には6000万人にする目標を掲げており、増加する外国人観光客に対応するため、国家戦略特区における民泊の積極的導入や、旅館業法の改正による簡易宿泊所の規制緩和を行っていますが、これだけでは不十分なので、法的にグレーゾーンにある「民泊」を民泊新法により正しく位置づけ、届出・登録等の手続きを整備し、「民泊」の積極的な活用を目指しています。

今回の国税庁の情報公表はこの新法の施行にあたり、税務上の取扱をまとめたものです。

◎「民泊」による所得は原則「雑所得」

「民泊」のよる所得は宿泊施設の提供(=不動産の貸付)への対価にとどまらず、各種サービスの提供への対価も含まれるため「不動産所得」には該当せず、また宿泊日数の制限(年間180日)もあることから「事業所得」に該当する可能性は低い。

ただし、専ら「民泊」により生計を立てている場合は「事業所得」。

また別に不動産賃貸業を営んでいる者が、一時的に「民泊」を行った場合は「不動産所得」に含めて差し支えない。

◎「民泊」による所得の必要経費

住宅宿泊仲介業者(エアビーアンドビー等)への仲介手数料、水道光熱費、通信費、宿泊者用日用品購入費用、民泊に使用している自己所有家屋の減価償却費等。

ただし、水道光熱費や減価償却費については、民泊に関する部分に限り必要経費となるので、民泊を行った日数や、民泊に使用する家屋の総床面積に対する民泊使用部分の床面積の割合等合理的な方法で按分する。

◎「民泊」に使用している家屋の「住宅ローン控除」

その家屋の総床面積のうち民泊使用部分の床面積の割合が2分の1以下であれば適用可能。

◎「民泊」に使用している家屋を譲渡する場合の「居住用財産の3000万円の特別控除」

その家屋のうち居住の用に供している部分(「民泊」に使用している部分を除く)のみ適用可能。

◎「民泊」により受領する宿泊料には消費税がかかる。

ホテル、旅館などと同様、宿泊料は消費税の課税対象となる。