

民泊に係る消費税について

22-004号
通巻:231

現在はコロナの影響により下火になっているインバウンド需要ですが、今後、コロナが終息していき、また海外から来られる方が増えれば民泊事業などを検討される方もいらっしゃると思います。

今回はこの民泊事業に焦点を当てて税金の取り扱い、注意点をご説明させていただきます。

民泊とは

厚生労働省のHPに書かれている民泊とは「住宅（戸建住宅、共同住宅等）の全部又は一部を活用して宿泊サービスを提供すること」となっております。

そして、民泊サービス事業を行うにあたっては法律に基づく以下の許認可を得る又は届出を行う必要があります。

- ・住宅宿泊事業としての届け出を行う
- ・国家戦略特別区域法の特区分民泊の認定を受ける
- ・旅館業法上の許可を受ける

消費税での取り扱い

①仕入側における消費税

令和2年10月1日以降の仕入から、居住用賃貸建物に係る仕入税額控除の制限が適用されました。簡単に言えば**社宅等の建物を建設しても、消費税の課税仕入れとして認めない**、というものです。

そして今回の民泊の建設についてもこの居住用賃貸建物に係る仕入控除の制限が適用され、**購入した事業年度においては仕入れ税額控除が適用されません**。

②調整規定

仕入控除の制限の適用を受けても一定の要件をすべて満たせば、居住用賃貸建物に係る消費税額のうち一定の額を約3年後の課税期間で仕入れ税額控除として認められます。

要件とは以下のものになります。

- ・約3年後の課税期間の末日に居住用賃貸建物を保有していること
- ・居住用賃貸建物の全部又は一部を約3年後の課税期間の末日までの間に「課税賃貸用」に供すること

なお、課税賃貸用に供するとは以下のものが該当します。

- ・貸付期間が1月未満の住宅の貸付
- ・旅館業に係る施設の貸付（貸付期間は関係なし）

③控除出来る仕入税額の計算方法

計算式は以下になります。

$$A \times B' / B$$

- A 居住用賃貸建物に係る課税仕入れ等の税額
- B' Bのうち課税賃貸用に係る貸付けの税抜対価の額の合計額
- B 調整期間に行った居住用賃貸建物の貸付の税抜対価の額の合計額

④具体例

算式だけでは専門用語が多く、分かりづらいと思うので、具体例を記載させていただきます。

- ・会計期間 4月1日～翌3月31日
- ・居住用賃貸建物の取得価額 99,000,000円（内消費税額は9,000,000円）
- ・取得日 令和2年10月1日
- ・調整計算する決算日 令和5年3月31日（建物の仕入の日の課税期間の初日から3年を経過する日の属する課税期間）
- ・令和2年10月1日から令和5年3月31日までに民泊として賃貸した金額 5,500,000円（内消費税は500,000円）
- ・調整計算式

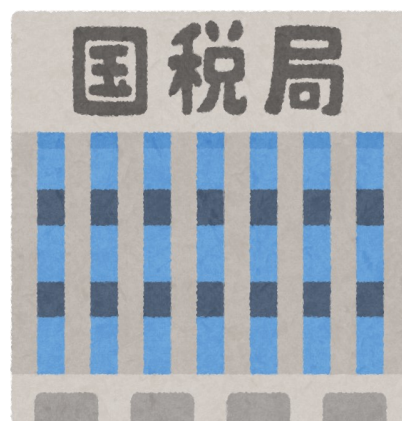
$$9,000,000円 \times 5,000,000円 / 5,000,000円 = 9,000,000円 \text{（仕入れに係る消費税額に加算）}$$

簡単に言うと売上げが民泊のみでしたら、購入してから約3年後に全額の消費税が控除されることになります。

注意点

- ・あまりないケースだとは思いますが、連泊で1ヶ月以上連続で宿泊させた場合や、契約で居住用として長期契約した場合は非課税売上となり、その割合だけ居住用賃貸建物の仕入税額控除も少なくなることになります。

参照：国税庁HP
税務通信



～コメント～

今までは購入した日の属する課税期間に消費税額の控除が認められていたのですが、新しい法律の導入により約3年間は控除することが出来なくなりました。建物に係る消費税額は高額な場合が多いので、資金繰り等での考慮が必要となります。

クラージュ総合会計事務所 吉川未来