



## 非課税とされる住宅の貸付に注意！ 契約書の内容で居住用の用途を判断

消費税法上、住宅の貸付は非課税となるが、貸し付ける住宅の内容によっては非課税とされないケースもあるので注意が必要だ。住宅の貸付の範囲は、「その貸付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る」とされている。したがって、実態ではその家屋が居住の用に供されているとしても、居住用という用途が契約書等に明示されていないとすれば、非課税とはならないことになる。

逆に言えば、居住用である旨を明示して賃貸借契約を結んでいるのであれば、その実態が事務所等として事業用に使われていたとしても、契約上、居住用とされている以上は非課税となる。賃料を支払う事業者からみると、その賃料は非課税となり課税仕入れはできないことになる。同様に、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ケースなどでも、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る。

一方で、貸付期間が1ヵ月未満の場合や、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に該当する場合は、住宅の貸付から除外されて非課税とはならない。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などは、その利用期間が1ヵ月以上となる場合であっても、非課税とはならない。ただし、貸家業やいわゆる「下宿」などを含む貸間業は、旅館業法に規定する旅館業には該当しないので留意したい。