

平成 30 年 7 月 2 日

税理士 松丸会計事務所

\* 経営者、資産家のための税務・会計・経営・金融ミニ情報！

TEL 04-7141-5039

**「民泊」により生じる所得は原則「雑所得」！**

2018 年 6 月 15 日に「住宅宿泊事業法（民泊新法）」が施行されました。これに伴い民泊により生じる所得の課税関係が国税庁から公表されました。

**1. 所得区分**

原則として**雑所得**に区分されます。

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、当該不動産を一時的に住宅宿泊事業を行った場合の所得は、**不動産所得に含める**ことができます。

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場合などは、その所得は**事業所得に該当**します。

**2. 必要経費**

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。

**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、**その対象となる住宅を生活用部分と業務用部分に区分した上で、総床面積のうち生活用部分に占める割合が 2 分の 1 を超えるか否かで判断**します。

そして**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に占める割合を乗じた金額を基礎として計算**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。

(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**。

※居住用財産が対象ですので、民泊に使用している部分については、その適用はありません。

(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**。

**5. 消費税の課税関係**

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。