

社宅の課税関係～仕入税額控除を中心に～

社宅使用料の取扱い

- 従業員や役員から一定の社宅使用料を受領していれば、給与として課税されない
 - 企業と従業員の双方に税負担等の軽減のメリットがある
- 一定の社宅使用料の算定方法
 - 基本的に以下の3つの項目の合計で算定
 - 建物の固定資産税の課税標準額×0.2%
 - 床面積×12円/3.3平方メートル
 - 敷地の固定資産税の課税標準額×0.22%
 - 自社所有物件だけでなく、他社から借り受けた物件についても同様の算定が可能

社宅に係る仕入税額控除

- 自己所有か借上げかによって控除の可否が異なる
 - 自己所有の社宅
 - 使用料を受け取る場合は「居住用賃貸建物」に該当し、取得費の消費税は仕入税額控除不可
 - 無償貸し付けの場合は控除可能となる場合がある
 - 借上げ社宅
 - 住宅家賃が非課税となるため、支払賃料の控除不可
- 修繕費や消耗品、維持費等は自己所有・借上げともに控除可能
 - 但し、個別対応方式の場合は以下の点に注意
 - 有償貸付の場合は非課税売上に係る課税仕入れ
 - 無償貸付の場合は原則共通売上に係る課税仕入れ

実務例

- 無償貸与の場合の仕入控除に関する注意点
 - 取得時に無償で貸し付けることが客観的に明らかである必要がある
 - 単に現在無償で貸し付けているという事実だけでは不十分
 - 契約書等の明確な証拠が重要
- 有償貸付への切替え時のリスク
 - 過去の無償貸与時の仕入控除が否認される可能性がある
 - 切替えの事情を明確に説明する必要がある

まとめ

- 無償貸与の場合は、自己所有社宅の取得に係る仕入控除が可能となる場合がある
- 取得時の状況を証明する書類が重要
- 有償貸付への切替えは仕入控除否認のリスクがある