

民泊により生じる所得の課税関係等について

本年 6 月 15 日に住宅宿泊事業法（民泊新法）が施行されたことに合わせて、国税庁から「住宅宿泊事業法に規定する住宅宿泊事業により生じる所得の課税関係等について（情報）」が公表され、民泊に関する税務上の取扱いが明らかになりました。

今回は、その内容について紹介したいと思います。

1. 民泊に係る所得の区分

自己が居住する住宅を利用して住宅宿泊事業法に規定する住宅宿泊事業（いわゆる「民泊」）を行っている場合、これにより得た所得については、原則として雑所得に区分されます。

ただし、不動産賃貸業を営む者が、次の賃貸契約が締結されるまでの間、一時的に民泊を行った場合に得る所得は、雑所得とせず、不動産所得に含めても差し支えありません。

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など、その住宅宿泊事業が所得税法上の事業として行われていることが明らかな場合には、その所得は事業所得に該当します。

2. 民泊に係る必要経費について

民泊に係る必要経費には、仲介業者に対する仲介手数料、管理業者に対する管理費用や広告宣伝費、水道光熱費、通信費、民泊に利用している家屋の減価償却費、固定資産税、民泊に係る事業資金の借入金利子などが該当します。

このうち、水道光熱費、通信費などのように業務用部分と生活用部分の両方に関わりがあるものについては、業務用部分の金額のみを必要経費に算入することができます。算入金額については、床面積や宿泊日数などを基に合理的な方法により按分して計算します。

【水道光熱費の区分計算例】

①民泊に利用した住宅で支出した水道光熱費の年間合計額 240,000 円

②民泊に利用した住宅の床面積 180㎡

③ ②のうち、主に民泊に利用している部分の床面積 60㎡

④1年間で実際に宿泊客を宿泊させた日数 90日

《計算例》 $240,000 \text{ 円} \times \frac{60 \text{ ㎡}}{180 \text{ ㎡}} \times \frac{90 \text{ 日}}{365 \text{ 日}} = 19,727 \text{ 円}$ （1円未満切上）

3. 住宅借入金等特別控除の適用関係について

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。住宅ローンにより購入・新築した住宅の一部を利用して民泊を行う場合において、当該住宅について住宅借入金等特別控除の適用を受けるためには、その対象となる住宅を

①住宅宿泊事業に利用しない生活用部分

②住宅宿泊事業にのみ利用する業務用部分

③生活用にも業務用にも利用する併用部分のうち、主に生活用として利用する部分

④生活用にも業務用にも利用する併用部分のうち、主に業務用として利用する部分

に区分したうえで、総床面積のうち生活用部分（①と③の合計）の床面積が2分の1以上であるか否かにより判定します。

また、住宅借入金等特別控除の適用を受ける場合のその控除額についても、住宅借入金等の金額に、総床面積のうち生活用部分（①と③の合計）の占める割合を乗じた金額を基礎として計算します

なお、民泊に供している日数が年間合計で1か月未満程度の場合には、その家屋の全体を「生活用部分」として、住宅借入金等特別控除を適用しても差し支えありません。

4. 消費税の課税関係について

民泊により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。