

民泊に関連する税制の動向

外国人旅行者等を自宅等に宿泊させ宿泊料を得る民泊について、民泊新法（住宅宿泊事業法）が6月15日に施行され、2020年の東京オリンピックに向け全国的に民泊の需要拡大が見込まれます。今回は、最近の民泊に関連する税制の動向についてご紹介します。

1. 民泊の営業形態について

民泊を行うには自治体への届出が必要であり、新しく施行された民泊新法、旅館業法の許可（簡易宿所営業等）に基づく民泊、自治体の条例に基づく特区民泊、いずれも事業者の情報を自治体に提出することになります。また、従前から届出等を行っていない『違法民泊』の問題が注視されていましたが、民泊新法や旅館業法等に基づく届出等を提出していない物件は、民泊仲介サイトに掲載しない措置がとられているため、届出情報等を把握して課税する対応はこれまで以上に確実なものになると考えられています。

| 民泊新法 | 旅館業法 | 特区民泊 |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 届出、登録制 滞在期間は180日以下 住居専用地域でも実施可能（自治体の各条例で規制を厳しくしていることがある） | <ul style="list-style-type: none"> 許可制 滞在期限の制限なし | <ul style="list-style-type: none"> 認定制 |

2. 固定資産税の住宅用地に対する課税標準の特例の適用を取り消された事例も

民泊に提供した家屋は、「専ら人の居住の用に供する家屋」（住宅）とはみなされず、固定資産税の住宅用地に対する課税標準の特例（固定資産税の課税標準額を最大1/6に減額）の適用が取り消されることがあります。今後も民泊仲介サイトの掲載情報や、自治体に届出等された民泊事業者の情報を基に調査が行われるようです。

＜平成29年8月7日裁判/平成28年度(2) (固)第9号＞

●本件の状況

本件家屋は平成18年までは「普通借家契約」で賃貸していたが、同年、家財道具を付けて短い期間を定めて貸す「定期借家契約」に変更した。納税者は、本件家屋を今までどおり貸している認識があったため、契約者には本件賃貸は不動産賃貸であり、旅館やホテル等の宿泊業ではないことを説明。1日又は1か月の賃貸でも、その都度不動産賃貸借の契約書を交わしている。宿泊業ではないことが近隣にもわかるように、「貸家」であることを示した看板を掲げている。

納税者が区の保健センターへ行った際に定期賃貸を行っていると言ったところ、名前等を聞かれ、その後、京都市から住宅用地特例の見直しの文書を受け取った。

●利用実態で住宅用地の該当性を判断

本件家屋の敷地が「専ら人の居住の用に供する家屋」等の敷地（住宅用地）に当たるか否かが争点となっており、納税者は本件家屋の賃貸借の際に、その契約期間に関わらず賃貸借契約書を交わしていると主張しているが、審査庁である京都市は、住宅用地特例の適用について、契約書の形式に関わらず家屋の利用実態に応じて認定されると指摘した。

そして、納税者は本件事業を始めた平成19年当時から、一貫して本件家屋を数週間から数か月契約の貸家として利用している。また、本件家屋に居住部分はなく一棟全体を貸家として使用している。

このため、京都市が住宅用地の認定基準として定める「特定の者が継続的な居住の用に供する家屋」には該当せず、地方税法に定める「専ら人の居住の用に供する家屋」とは認められないとして、本件家屋の敷地は住宅用地特例の対象にならないとした。

3. 他に本業がある個人が行う民泊の所得区分

他に本業がある個人が民泊により得た所得については、一般的に、利用者の安全管理や衛生管理、また、一定程度の観光サービスの提供等を伴うものであるため、単なる不動産所得とは異なり、その所得は、不動産所得ではなく、雑所得に該当するとされています（国税庁タックスアンサー「給与所得者がネットオークション等により副収入を得た場合」）。事業の実態によっては事業所得に該当する可能性も考えられ、今後、民泊を行う事業者が増えていくことが予想されることから、所得区分に関する詳細な情報が国税当局から公表されることもありそうです。

（担当：長部 光宏）