

# 税務ポイント

〔会社の税務 よろず相談室<sup>125</sup>〕所得税関係

## 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所得区分と必要経費の範囲について

**Q** . 本年 6 月に住宅宿泊事業法が施行されましたが、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」)を行う場合、これにより得た所得は、どの所得に区分されるのでしょうか。また、所得金額を計算する場合、どのようなものを必要経費に算入できますか。

**A** . 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を行うことによる所得は、原則として雑所得に区分されます。

所得税法上、「不動産の貸付けによる所得」は、原則として不動産所得に区分されますが、住宅宿泊事業は、宿泊者の安全等の確保や一定程度の宿泊サービスの提供が宿泊施設の提供者に義務付けられており、利用者から受領する対価には、部屋の使用料のほか、寝具等の賃貸料やクリーニング代、水道光熱費、室内清掃費、日用品費、観光案内等の役務提供の対価などが含まれていると考えられ、この点において、一般的な不動産の貸付け(賃貸)とは異なるといえます。

また、住宅宿泊事業に利用できる家屋は、

- ・現に人の生活の本拠として使用されている家屋
- ・入居者の募集が行われている家屋
- ・随時その所有者等の居住の用に供されている家屋に限定されており、その宿泊日数も制限(法律では年間180日とされていますが、合理的に必要と認められる限度で各自治体の条例により日数制限を加重することができることになっています。)されています。

以上のような住宅宿泊事業の性質や事業規模・期間などを踏まえると、住宅宿泊事業法に規定する住宅宿泊事業を行うことにより得る所得は、原則として雑所得に区分されると考えられます。

① 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、当該不動産を利用して一時的に住宅宿泊事業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いただい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。

次に、必要経費に算入できる費用ですが、その収入金額を得るため直接に要した費用及び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。

具体例は、次のとおりです。

- ・住宅宿泊仲介業者に支払う仲介手数料
- ・住宅宿泊管理業者等に支払う管理費用や広告宣伝費
- ・水道光熱費
- ・通信費
- ・非常用照明器具の購入及び設置費用
- ・宿泊者用の日用品等購入費
- ・住宅宿泊事業に利用している家屋の減価償却費
- ・固定資産税
- ・住宅宿泊事業用資金の借入金利子

② 生計を一にする配偶者その他の親族に支払う地代家賃等は必要経費に算入できません。

住宅宿泊事業による所得を得るために支出した費用のうち、住宅宿泊仲介業者に支払う仲介手数料や住宅宿泊管理業者に支払う管理費用など、住宅宿泊事業を行うためにのみ支払うものについては、それぞれその全額を必要経費に算入することができます。

他方、水道光熱費や固定資産税など、業務用部分と生活用部分の費用の両方が含まれているものについては、住宅宿泊事業に関する部分(業務用部分)の金額のみ必要経費に算入することができます。

住宅宿泊事業に関する部分の金額については、合理的方法により区分して計算することになりますが、例えば、主に住宅宿泊事業に利用している部分の床面積の総床面積に占める割合を基にするなどして計算することが考えられます。

【参 考】雑所得とは？

雑所得とは、他の 9 種類の所得のいずれにも当たらない所得をいい、公的年金等、非営業用貸金の利子、著述家や作家以外の人を受ける原稿料や印税、講演料や放送謝金などが該当します。

(税制委員会：赤羽総一郎、青木稔、山口侑子  
グループ稿)

(監修：関東信越税理士会 松本支部)