

税務Q&A



民泊による収入の 所得税法上の区分等

九州北部税理士会 福岡支部 調査研究委員会 南立 清治
(ホームページ <http://www.kyuhokuzei-fukuoka.jp/>)



給与所得者が自宅の空き部屋を住宅宿泊事業者としての届出を行ったうえで民泊施設として活用し、給与収入以外の副収入を得た場合、その収入は不動産所得に該当するのでしょうか。



副業としての民泊による収入は、不動産所得ではなく雑所得に該当すると考えられます。

1. 住宅宿泊事業法の施行

近年の外国人旅行者増などに伴う宿泊施設不足から自宅の空き室などを短期で貸す、いわゆる「民泊」を行う人の増加に対応するため、平成30年6月に「住宅宿泊事業法」が施行され、民泊を行うための法律上のルールが整備されました。

※平成30年11月末現在、全国で約12,000件の届出
参考「観光庁 民泊制度ポータルサイト」
<http://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/index.html>

この住宅宿泊事業法では、住宅宿泊事業を「旅館業法に規定する営業者以外の者が宿泊料を受けて住宅に人を宿泊させる事業であって、人を宿泊させる日数が1年間で180日を超えないもの」と定義されています。

また、同法ではこの事業に使用される家屋を、①台所・浴室・便所・洗面設備など、その家屋を生活の本拠として使用するために必要な設備が設けられており、かつ、②現に人の生活の本拠として使用されていること等の要件を満たすものと定めています。

2. 民泊による受領する対価

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）とは異なると考えられます。

3. 民泊による収入の所得区分

上記1,2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。

ただし、不動産賃貸業を営んでいる者が、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。

(注) 給与所得者で、住宅宿泊事業を営むことで生じる所得(利益)が年20万円以下で、その他に所得がない場合には、確定申告は不要です。

4. 民泊に関する課税関係等について

民泊に関する課税関係については、所得区分、必要経費の具体例等、住宅借入金等特別控除の適用関係、居住用財産の3,000万円の特別控除の適用関係、消費税の適用関係に関して、国税庁ホームページに「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)」が公表されています。

国税庁HP <https://www.nta.go.jp/law/joho-zeikaishaku/shotoku/shinokoku/0018005-115/0018005-115.pdf>

民泊をとりまく税務上の取扱いは複雑ですので、民泊を始められることを検討されている場合には、早めにお近くの税理士にご相談ください。