

社宅家賃の取扱いについて

住宅等の提供による現物給与に対する所得税の課税については、次のように取り扱われることとされています。

役員に対する住宅等の提供

役員に対して社宅を貸す場合には、役員から一定額の家賃を受け取ってれば、給与として課税されません。

この基準となる1か月当たりの家賃は、貸す社宅の床面積により小規模な住宅とそれ以外の住宅とに分け計算します。ただし、この社宅が、社会通念上一般に貸与されている社宅と認められないいわゆる豪華社宅である場合は、時価(実勢価額)によることとなります。

役員に貸与した住宅等に係る賃貸料相当額は、その貸与した住宅等の区分に応じ、それぞれ次により計算することとされています。

(1)自己所有住宅等(小規模住宅を除きます)の場合

次の と の合計額の12分の1が基準となる1か月当たりの家賃になります。

(その年度の建物の固定資産税の課税標準額) × 12%

ただし、建物の耐用年数が30年を超える場合には10%を掛けます。

(その年度の敷地の固定資産税の課税標準額) × 6%

(注) 会社が他から社宅を借りて貸す場合には、この金額と会社が支払う家賃の50%の金額とのいずれが多い金額が、基準となる金額になります。

(2)小規模住宅(床面積が132㎡以下、木造家屋以外の家屋については99㎡以下)の場合

次の から の合計額が基準となる1か月当たりの家賃になります。

(その年度の建物の固定資産税の課税標準額) × 0.2%

12円 × (その建物の総床面積(平方メートル) / 3.3平方メートル)

(その年度の敷地の固定資産税の課税標準額) × 0.22%

小規模な住宅とは、建物の耐用年数が30年以下の場合には床面積が132平方メートル以下である住宅、建物の耐用年数が30年を超える場合には床面積が99平方メートル以下(区分所有の建物は共有部分の床面積を案分し加えたところで判定します。)である住宅をいいます。

(3)いわゆる豪華社宅に該当する場合

役員社宅が豪華社宅に該当する場合、上記(1)(2)の賃貸料の計算によるのではなく、時価で計算する必要があり、その住宅を第三者に貸与した場合に見込まれる賃貸料の価額(実勢価額)により計算します。

豪華社宅であるかどうかは、床面積が 240 平方メートルを超えるもののうち、内外装の状況等各種の要素を総合勘案して判定します。

なお、床面積が 240 平方メートル以下であっても、プールや茶室等の役員個人の趣味嗜好を著しく反映した設備等を有するものは、豪華社宅に該当します。

~ 課税される金額 ~

- ・ 役員に無料で貸す場合には、貸す社宅に応じてそれぞれ決まっている基準額が、給与として課税されます。
- ・ 役員から低い家賃を受け取っている場合には、貸す社宅に応じてそれぞれ決まっている基準額と受け取っている家賃との差額が給与として課税されます。
- ・ 現金で支給される住宅手当や入居者が直接契約している場合の家賃負担は、社宅のためとしても、給与として課税されます。

一般の使用人に対する住宅等の提供

使用人に対して社宅や寮などを貸す場合には、使用人から1か月当たり一定額の家賃を受け取っていれば給与として課税されません。

この1か月当たりの一定額の家賃は、次の三つを合計した金額を基準とします。

- (1) (その年度の建物の固定資産税の課税標準額) × 0.2%
- (2) 12 円 × (その建物の総床面積(平方メートル) / 3.3(平方メートル))
- (3) (その年度の敷地の固定資産税の課税標準額) × 0.22%

以上の三つを合計した金額が、使用人に貸す社宅や寮などの1か月当たりの家賃の基準となります。

~ 課税される金額 ~

- ・ 使用人に無料で貸す場合には、この基準となる金額が給与として課税されます。
- ・ 使用人から基準となる金額より低い家賃を受け取っている場合には、受け取っている家賃と基準となる金額との差額が、給与として課税されます。

しかし、使用人から受け取っている家賃が、基準となる金額の50%以上であれば、受け取っている家賃と基準となる金額との差額は、給与として課税されません。

(例) 1か月当たりの家賃の基準となる金額が、1万円の社宅を使用人に貸した場合

使用人に無料で貸す場合には、1万円が給与として課税されます。

使用人から3千円の家賃を受け取れば、1万円と3千円との差額の7千円が給与として課税されます。

使用人から6千円の家賃を受け取れば、6千円は1万円の50%以上ですので、差額の4千円は給与として課税されません。

また、会社などが所有している社宅や寮などを貸す場合に限らず、他から借りて貸す場合でも、上記の算式により計算した金額が家賃の基準となります。

したがって、他から借りている社宅や寮などを貸す場合にも、固定資産税の課税標準額などの確認をすることが必要です。

ただし、現金で支給される住宅手当や、入居者が直接契約している場合の家賃負担は、社宅のためとしても給与として課税されます。

なお、看護師や守衛など特殊な職業で、仕事を行う上でのやむを得ない必要に基づいて特別に社宅や寮を貸す場合には、無料で貸しても給与として課税されない場合があります。