

民泊サービスの課税

全国的に民泊を解禁する住宅宿泊事業法（民泊新法）が2018年6月15日に施行されることが決定しました。これまでは民泊の営業を行う場合、旅館業の簡易宿所として許可を取得するか、大阪府や東京都大田区等の特区民泊を活用し許可を取る方法しかなかったのですが、新法施行後は届出を行うことで民泊の営業を行うことができるようになります。政府が観光に力を入れ、また2020年に東京オリンピックが開催されることから、海外からの観光客が増加し、その受け皿として民泊が脚光を浴びています。さらに、この低金利の経済情勢と相まって、副業として民泊サービスを始めようとしている人が増加しています。

今回は民泊サービスを個人である場合の課税関係を見てみましょう。

1. 所得税の取扱い

所得税法上、民泊サービスの収入は、不動産所得、事業所得、雑所得に該当すると考えられます。給与所得がある個人が民泊サービスを行った場合、その所得金額が20万円を超えた場合には、「雑所得」として確定申告をする必要があります。

雑所得の場合は、赤字が出て損益通算できないほか、青色申告制度を適用することはできません。事業的規模で不動産賃貸を行っている個人が、所有している賃貸用の不動産を民泊サービスを行って得た収入については、「不動産所得」に該当するでしょう。

民泊サービスの際に食事を提供する場合は、「事業所得」に該当すると考えられます。不動産所得、事業所得に該当した場合には、赤字は他の所得と損益通算することができますし、青色申告制度も適用することができます。

2. 消費税の取扱い

「住宅の貸付け」は非課税となりますが、民泊サービスによって得られる宿泊料は、「住宅の貸付け」には該当せず、課税売上と見なされると考えられます。非課税となる住宅の貸付けからは、貸付期間が1か月未満の場合及び「旅館業法第2条第1項に規定する旅館業に係る施設の貸付けに該当する場合」が除外されています。

一般的な有償の民泊サービスは、旅館業法第2条第1項に規定する簡易宿所であるとされていますので、消費税課税事業者の場合には、消費税の税額計算に含める必要があります。簡易課税制度を適用している場合、民泊サービスの収入は第5種事業で消費税の計算を行います。ただし、宿泊者に食事の提供をする場合、その方法により取扱いが異なります。夕食代と宿泊代を明確に区分できる場合、夕食代は第4種事業として、宿泊代は第5種事業として、区分して消費税の計算を行うことができます。一方、「一泊二食付で2万円」のように食事代込みで宿泊料を定めている場合、その宿泊料の全額が第5種事業の対象となります。

3. 宿泊税は、東京と大阪でのみ旅館業法上のホテル・旅館を営業している場合に、宿泊客に課されますが、今後、民泊における課税の強化という側面から、課税ベースを広げてくることが予想されます。したがって民泊新法上の民泊においても宿泊税の議論は進んでいくと思われます。

