

非居住者の民泊業

昨今、個人・法人を含めた民泊事業の参加が増加していますが、2018年6月に住宅宿泊事業法（民泊新法）が施行されると、さらに多くの個人・法人が事業に参加することが想定されます。政府は民泊新法施行前に、課税に対する基本スキームを策定し、税金を収納できるシステムを構築しようとしています。

民泊の場合では、宿泊料金のやり取りは民泊仲介サイトを介して行われるため、ゲストとホストが直接、やり取りを行うことはありません。民泊仲介サイトの多くが直接取引を禁じています。このため、民泊事業者の収入の流れを、政府や行政機関が正確に把握しづらくなっているのです。

仲介大手サイト Airbnb は、「ホストの責任」内でホストに対して確定申告の必要性についての注意を促しています。民泊ホストの間でも確定申告の必要性に関する認知は広がっていて、正しく確定申告を行うホストもいる一方で、確定申告に対する認識が甘いホストも一定数はいるとみられます。

海外の投資家（非居住者）の民泊業は課税漏れ？

特に民泊業でかなり大きなシェアを占めているのが、非居住者の参加です。海外の投資家が遠隔操作により日本で民泊業を行い、収益を上げている場合、税務上の扱いはどうなるのでしょうか。当然、日本の当局としては、日本で収益を上げているわけですから、課税したいと考えるでしょうが、おそらく現状はほとんど課税できていないと推測されます。また、ペーパーカンパニーを介して日本に投資をしているケースなども、実際にはあると思います。このような把握するのが困難なケースに、税制の整備が実態に追いついていないようです。

ここで非居住者である海外の投資家が、民泊サービスをする事例を考えてみましょう。

①もし非居住者が、日本の不動産を所有（また賃借）し、代行業者と民泊サービスの業務委託契約をして旅行者に宿泊させた場合、代行業者は宿泊料から手数料等を差し引いて、源泉徴収なしで非居住者に送金します。ここで、民泊業という事業をしているのですから、非居住者でも日本で事業所得もしくは雑所得の確定申告をする必要があるはずです。しかし実際は、無申告であることが殆どでしょう。

②非居住者が日本の不動産を代行業者に賃貸借契約をして貸し出した場合は、非居住者には不動産所得が発生します。この場合の日本にある賃貸不動産は、恒久的施設とはみなされません。代行業者は、非居住者に送金する賃料から、源泉徴収する義務があります。

いずれにしても代行業者等の協力を通じて、宿泊料の流れを抑えるしか、所得の把握はできません。活発になる民泊サービスの課税ルールの整備が急がれます。



<民泊サービスの仕組み>