

民泊と不動産コンサルティング (9)

民泊に関する税金の諸論点③

消費税 (前編)

石井 くるみ

日本橋くるみ行政書士事務所代表

居住用の不動産賃貸業と住宅宿泊事業、特区民泊又は旅館業（以下、本稿ではこれらを総称して「民泊事業」と呼ぶ）における税制面での最も重要な違いは消費税の取扱いです。本稿では、民泊事業の収益性に大きく影響する消費税の諸論点を、前編・後編の2回にわたって解説します。なお、本稿の解説は筆者の見解に基づくものであり、実際の取引については、顧問税理士、所轄税務署等と相談して税務処理を判断することを推奨します。

1. 民泊の事業体制と損益構造

自ら民泊事業を営むのか、又は民泊事業者に物件を賃貸するかにより、自社の損益構造が変わり、消費税の論点も異なります。そのため、消費税の論点に入る前に、民泊の典型的な事業体制と損益構造を説明します。

(1) 3つの事業体制

民泊の典型的な事業体制として、①自営型、②運営委託型、③賃貸型の3つが挙げられます（図表1）。

①自営型

民泊物件を自社で所有し、かつ民泊事業の経営と運営も自社で行う事業体制を「自営型」と呼びます。自営型で住宅宿泊事業を営む場合、宿泊者から受け取った宿泊料と、居住を目的とした住宅の貸付けから生じた不動産賃貸料が収

益に計上されるとともに、宿泊者を募集するためオンライン・トラベル・エージェント（OTA）に支払った費用や、自社で雇用した従業員の人件費、水道光熱費等が費用に計上されます。

②運営委託型

民泊物件を自社で所有し、民泊事業の経営を自社で行うものの、集客や清掃といった運営を他社に業務委託で行う事業体制を「運営委託型」と呼びます。運営委託型は、自営型と似た損益構造となりますが、人件費に代わって、業務委託先に支払う清掃費用や運営代行費が費用に計上される点が異なります。

③賃貸型

自社で所有する物件を、民泊事業を目的として民泊事業者へ賃貸する事業体制を「賃貸型」と呼びます。賃貸型では、不動産賃貸料が収益に、固定資産税や減価償却費等が費用に計上される程度であり、自営型や運営委託型に比べて収益・費用の総額は小さくなります。

図表1 3つの事業体制と損益構造（住宅宿泊事業の場合）

	自営型	運営委託型	賃貸型
所有	自社	自社	自社
経営	自社	自社	民泊事業者
運営	自社	委託先	—
損益構造	収益 + 宿泊料 + 不動産賃貸料 費用 - OTA費用 - 人件費 - 水道光熱費 - 固定資産税 - 減価償却費	収益 + 宿泊料 + 不動産賃貸料 費用 - OTA費用 - 清掃費用 - 運営代行費 - 水道光熱費 - 固定資産税 - 減価償却費	収益 + 不動産賃貸料 費用 - 固定資産税 - 減価償却費

出所：日本橋くるみ行政書士事務所作成