
今月のテーマ 住宅エコポイント

1. 住宅エコポイントの概要

住宅エコポイントは、地球温暖化対策につながる住宅の新築又はリフォームに対して最大で 30 万円相当のポイントが交付され、そのポイントを省エネ製品や追加工事と交換することができます。この制度は平成 21 年度の第 2 次補正予算で 1000 億円が計上され、政府は 9 月 10 日の閣議決定で適用期限の 1 年延長(平成 23 年 12 月 31 日までに着手した工事が対象)を決めました。しかし、エコカー補助金と同様に予算に限りがある制度であるため、適用期限前に予算切れで終了する可能性がある点に注意が必要です。

2. 住宅エコポイントの税務上の取り扱い

(1) 個人の場合

個人が交付を受けた住宅エコポイントは、ポイントの交換により経済的利益を受けた段階で以下の所得区分の収入金額となり、所得税の課税対象となります。

ポイントの交換対象	所得区分
自宅の工事	一時所得の収入金額
賃貸用住宅の工事	不動産所得の総収入金額
事業用住宅(寮など)の工事	事業所得の総収入金額
省エネ製品・地域産品・商品券等	自家用 → 一時所得の収入金額
	業務用 → 不動産所得又は事業所得の総収入金額

※一時所得の収入金額となるものについては、特別控除額50万円を差し引いた残額の1/2が課税される所得となります。

(2) 法人の場合

法人が交付を受けた住宅エコポイントは、ポイントの交換により経済的利益を受けた段階で収益となり、法人税の課税対象となります。なお個人・法人共に、住宅エコポイントに係る消費税については、資産の譲渡等に該当しないため不課税の取扱いとなります。

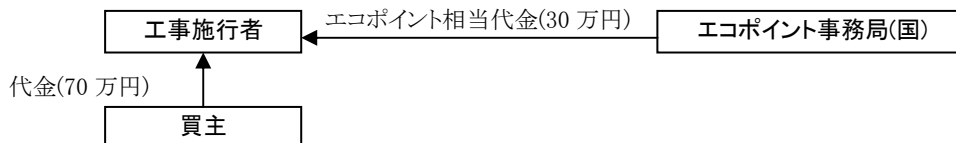
3. 追加工事と交換する場合の消費税の取り扱い

住宅エコポイントを追加工事と交換する場合は、ポイントに相当する代金がエコポイント事務局から工事施工者に直接支払われる仕組みとなっていますが、実態は一度買主にポイント相当代金が支払われ、その代金を工事費用に充当したと考えられます。

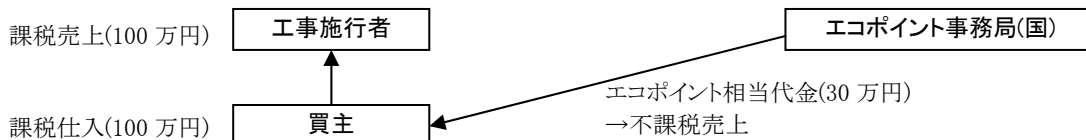
したがって、工事施工者は工事代金の全額を課税売上上に計上することになります。買主は工事代金の全額を課税仕入に計上し、ポイント交換時にエコポイント相当代金を不課税売上として計上します。

(例) 追加工事代金 100 万円にエコポイント 30 万円相当を充当した場合

<実際の取引>



<消費税の処理>



【工事施行者の仕訳】

① 工事代金受領時		
現金	70 / 売上【課税】	100
未収金	30 /	
② ポイント交換時		
現金	30 / 未収金	30

【買主の仕訳】

① 工事代金支払時		
建物【課税】	100 / 現金	70
	/ 未払金	30
② ポイント交換時		
未払金	30 / 雑収入【不課税】	30

4. 圧縮記帳の適用の可否

住宅エコポイントは、国からの補助金ではなくあくまでもポイントであるため、税務上も補助金とは取り扱われず、圧縮記帳の対象とはなりません。この点エコカー補助金が圧縮記帳の対象となることは対照的であるため、注意を要します。