
今月のテーマ 借上社宅に係る課税関係

人材確保や福利厚生の一環で従業員の住宅を用意するケースがあります。この際に問題となるのが、従業員から受け取る家賃の金額です。事前確認を怠ると結果的に従業員にデメリットが生じる可能性もあります。今回は正しい社宅賃料の計算、社宅賃料にまつわる税務についてご紹介いたします。

1. 従業員への社宅貸与

(1) 原則的な取扱い

従業員に借上社宅を転貸する場合、本人から次の①～③の合計額(以下、「賃貸料相当額」といいます。)以上を受け取っていないと従業員に対する給与とみなされる場合があります。

$$\text{賃貸料相当額} = \text{①} + \text{②} + \text{③}$$

$$\text{① その年度の社宅建物の固定資産税課税標準額} \times 0.2\%$$

$$\text{② } 12 \text{ 円} \times \text{社宅建物の坪数}$$

$$\text{③ その年度の社宅敷地の固定資産税課税標準額} \times 0.2\%$$

※固定資産税課税標準額は物件のオーナーに毎年問い合わせる必要があります。

(2) 給与とみなされる場合

賃貸料相当額より低い賃料で貸与する場合、賃貸料相当額から従業員の自己負担分をマイナスした残額について、従業員に対する給与として課税されます。ただし、従業員から受け取る賃料が、賃貸料相当額の50%以上であれば、その賃料と賃貸料相当額との差額について給与課税はされません。また、給与とみなされた場合には、課税対象となった金額に応じた源泉所得税を従業員から追加徴収する必要があります。

なお、仕事を行う上で勤務場所を離れて住むことが困難な従業員に、就業上の都合から社宅を無償で貸与する場合は、無償であっても給与として課税されない場合があります。

(3) 具体例(賃貸料相当額が1万円の場合)

A. 賃料を徴収しない ⇒ 10,000円(=10,000-0)が給与課税される。

B. 3,000円の賃料を徴収 ⇒ 7,000円(=10,000-3,000)が給与課税される。

C. 6,000円の賃料を徴収 ⇒ 6,000円 \geq 10,000円 \times 50%のため差額の4,000円について給与課税されない。

2. 役員への社宅貸与

(1) 原則的な取扱い

従業員の場合と同様、賃貸料相当額以上を受取っていれば、給与として課税されません。ただし、従業員の場合と異なり、貸与する住宅の床面積等により賃貸料相当額の計算方法が異なってきます。

(2) 住宅の区分ごとの賃貸料相当額

借上社宅の区分	定義	賃貸料相当額
小規模住宅	耐用年数が30年以下で床面積が132㎡以下、又は耐用年数が30年超で床面積が99㎡以下の住宅	上記1(1)で計算した金額
小規模住宅以外	小規模住宅および豪華社宅に該当しない社宅	会社が支払う家賃の50%と上記1(1)のいずれか多い金額
豪華社宅	床面積が240㎡超の場合は内外装の状況等により判断。240㎡以下でもプール等の設備により判断。	時価(実勢価額)

(参考) 鉄骨材の肉厚が4mm以下の金属造建物や木造建物の耐用年数は30年以下となります。

(3) 給与とみなされる場合

無償で貸与した場合は賃貸料相当額が、有償の場合は賃貸料相当額から徴収額を控除した差額が給与として課税されます。また、現金で支給される住宅手当や役員が直接契約している場合の家賃は、社宅の貸与と認められないため、全額が給与として課税されます。

なお、給与として課税された場合、従業員の場合と同様に源泉所得税を追加徴収する必要があります。