
今月のテーマ 住宅に関する税務処理

従業員や役員の家賃負担を軽減する方法として、住宅手当の支給と社宅の2つが考えられます。住宅手当の支給は基本給などと合算されて、所得税法上給与とされ、課税対象として源泉徴収が必要になりますが、社宅であれば一定のルールに従うことで給与に該当しないこととなり課税対象とならなくなります。今回は社宅に関する税務処理についてご紹介いたします。

1. 従業員が使用する社宅

従業員に社宅を貸与する場合には、下図の計算式によって求めた賃料相当額以上を受け取る必要があります。賃料相当額未満の金額しか受け取っていない場合、賃料相当額から受取額をマイナスした残額が従業員に対する給与として取り扱われます。ただし、従業員の場合には賃料相当額の50%を受け取っている場合には給与として課税はされません。(なお、この特例的扱いは下記役員の場合にはありません。)

<賃料相当額の計算> 下記の3つの金額の合計額が賃料相当額となります。

- ① (その年度の建物の固定資産税の課税標準額)×0.2%
- ② 12円×(その建物の総床面積(m²)/3.3(m²))
- ③ (その年度の敷地の固定資産税の課税標準額)×0.22%

【具体例】 賃料相当額が5万円の社宅を従業員に貸与するに当たり、従業員から賃料を①受け取らない、②2万円受け取る、③4万円受け取る場合の課税関係は次のようになります。

- ① 5万円が従業員に対する給与となります。
- ② 5万円と2万円の差額3万円が従業員に対する給与となります。
- ③ 賃料相当額よりも低い家賃になりますが、賃料相当額の50%以上を受け取っているため、その差額は従業員に対する給与となりません。
5万円×50%=2万5千円≦4万円
∴5万円と4万円の差額である1万円は給与として取り扱われません。

なお、賃料相当額の計算は社宅の所有者が自社(自分)であるか、第三者であるかを問わず上記の方法により算定されます。第三者から物件を借りて貸与する場合には、固定資産税の課税標準額は物件所有者のものを使用しますが、物件所有者から課税標準額が確認できない場合には、所定の手続きを踏むことで借主の方で調べることが可能です。

2. 役員が使用する社宅

役員に社宅を貸与する場合には、従業員の場合と同様に賃料相当額以上の家賃を受け取っていれば給与課税されませんが、貸与する社宅が小規模な住宅か否かによって賃料相当額の計算方法が変わります。この小規模な住宅とは、法定耐用年数が30年以下の建物であれば床面積が132㎡以下である住宅、法定耐用年数が30年を超える建物であれば床面積が99㎡以下である住宅をいいます。

(1) 小規模な住宅の場合

上記1の算式と同じ方法により賃料相当額を算定します。

(2) 小規模な住宅でない場合

その社宅が自社所有か賃貸物件であるかによって賃料相当額の計算方法が変わります。

<自社で所有する社宅の賃料相当額の計算>

- ① (その年度の建物の固定資産税の課税標準額)×12%(法定耐用年数30年超は10%)
- ② (その年度の敷地の固定資産税の課税標準額)×6%
- ③ (①+②)/12=賃料相当額

<賃貸物件である社宅の賃料相当額の計算>

会社が家主に支払う家賃の50%の金額と、自社で所有する社宅の場合で計算した賃料相当額とのいずれか多い金額が賃料相当額となります。

(3) 豪華社宅の場合

床面積が240㎡を超える社宅のうち、取得価額や支払賃料の状況により豪華社宅に該当する場合は上記(1)(2)の算式は使わず、通常の使用料をもって賃料相当額とされます。また床面積が240㎡以下であっても、プールなど一般的な住宅にない設備がある場合は豪華住宅に該当しますので注意が必要です。