

税 理 士 法 人 和
社 会 保 険 労 務 士 法 人 和
一 般 社 団 法 人 和

大阪 〒540-0012 大阪市中央区谷町 3-1-9MG 大手前ビル 6F

Tel 06-6944-4117 Fax 06-6944-4118

東京 〒105-0004 東京都港区新橋 2-12-16 明和ビル 4F

Tel 03-6257-3915 Fax 03-6257-3916

July, 2018

なごみ便り

www.101dog.co.jp

梅雨も明け、本格的な夏を迎えましたが、皆様お元気にお過ごしでしょうか。
本号では平成 30 年 6 月 15 日から施行される住宅宿泊事業法（民泊新法）について、届出手続きに関する主な要件や民泊運営に関する税金についてまとめました。

住宅宿泊事業法（民泊新法）について

住宅宿泊事業法（以下「民泊新法」とは、ここ数年、急速に増加するいわゆる民泊サービスについて、利用者による騒音やゴミ出しなどの近隣トラブル等により安全面・衛生面の確保がなされていない点や観光客の宿泊ニーズの多様化に対応するため、一定のルールを定め、健全な民泊サービスの普及を図るものとして平成 29 年 6 月に成立した法律です。

民泊新法に基づく届出をせず民泊を行った場合、旅館業法に違反し、刑事罰が科される可能性があります。

	許認可等の種類	許認可等の主な要件
旅館業法	営業許可（保健所）	<ul style="list-style-type: none">・床面積 33 m²以上（定員が 10 名未満である場合、定員数×3.3 m²以上の床面積）が必要。・条例によりフロントの受付台が必要な場合がある。・エリア規制あり。（学校や保育所等の周囲 100mの範囲内の施設は営業許可を取得できない等）
特区民泊	認定（保健所）	<ul style="list-style-type: none">・特区民泊条例を制定している自治体のみ。（東京都大田区、大阪府、大阪市、北九州市、千葉市、新潟市等の一部）・原則として、1居室25m²以上（自治体により差異あり）、居室毎に台所、浴室、トイレ、及び洗面設備等が必要。
民泊新法	届出（保健所、オンライン可）	<ul style="list-style-type: none">・施設が住宅（実際に居住している家屋の他、賃借人を募集している空き家や別荘も含む）であること。・施設内に台所、浴室、トイレ及び洗面設備があること（特区民泊と異なり居室毎にこれらすべてがある必要はなく、届出住宅全体で該当設備が揃っていれば問題なし）。・所定の書類（施設の図面、賃貸物件の場合は転貸が承諾されていることを示す書面、分譲マンションの場合は管理規約等）が添付されていること等。

お客様との“和” 人との“和”を大切にしたい・・・

<その他民泊新法による民泊サービスを提供する上での注意点>

年間 180 日を超えて営業ができない。(2 か月に 1 回自治体への営業日数の報告が必要。)
家主同居型(ホームステイ等)でない場合、住宅宿泊管理業者(代行業者)に委託が必要。
その他、衛生面・安全面の確保や宿泊者名簿の 3 年間保存義務等あり。

民泊運営に関する税金について

個人が民泊営業を実施した場合の宿泊料の所得区分について、個人の事情にはよるものの、基本的には「雑所得」に該当するものと考えられます。一見、「不動産所得」に該当すると思われそうですが、通常の民泊サービスは、不動産の貸付以外にも外国旅行者に対する様々なサービス(おもてなしやクレーム処理等)を提供することが一般的であり、不動産貸付以外の役務提供が多分にあることが想定されるため「不動産所得」に該当する可能性は低くなるものと考えられます。また、「事業所得」に該当する余地もありますが、現時点で個人が事業的規模で民泊営業をしているケースは限定的という見方が一般的です。

所得区分	説 明	損益通算
不動産所得 (所法 26 条等)	不動産貸付による所得。不動産の貸付けが事業的規模か否かで所得金額が異なる。(いわゆる 5 棟 10 室基準等)。下宿等のように食事付きのものは「事業所得」となる。	可能
事業所得 (所法 27 条等)	農業、漁業、製造業、卸売業、小売業、サービス業その他の事業で、経済的に行う事業から生じる所得。民泊サービスを事業的規模で営業している場合は該当する可能性あり。	可能
雑所得 (所法 35 条等)	利子、配当、不動産、事業、給与、退職、山林、譲渡、及び一時の各所得以外の所得。給与所得・退職所得以外の所得との合計が 20 万円を超える場合は確定申告が必要。一般的に民泊サービスに関する所得はこちらに該当すると考えられる。	不可

損益通算とは、所得税額を計算する際に、不動産所得・事業所得・山林所得・譲渡所得の金額に損失が生じた場合、その損失額を他の所得金額から控除すること。

<その他民泊に関する税金の注意点>

自宅を民泊事業に使用する場合は固定資産税の住宅用地の減額特例や住宅ローン控除等が使えなくなる可能性あり。

その他事業収入と民泊収入の合計額が 1,000 万円を超える場合は今後消費税の納税義務が発生する可能性あり。

(文章担当：高松・吉田)

～頭の体操なぞなぞコーナー～

今月のなぞなぞを出題します。解答は、次月のなごみ便りに掲載いたしますので是非挑戦してみてください！

Q. 「幸福」の探し方は？

先月のQ. 隅っこでじっとしているのに、世界中を飛び回ることができるものはなんでしょう？

先月の答え. 切手。封筒と共に世界を旅しています。