



《会計・税務の知識》社宅家賃の賃貸料相当額

はじめに

社宅家賃を計上する際には、賃貸料相当額と居住者本人の自己負担額との関係で給与課税が発生する事がある為、注意が必要です。適正な賃貸料および給与課税の範囲をまとめました。

1. 役員に社宅を貸与する場合の賃貸料相当額

役員は、社宅を3つに分類します。

(1) 小規模社宅

小規模な住宅（耐用年数が30年以下かつ132㎡以下または、耐用年数が30年超かつ99㎡以下。区分所有の建物は共用部分の床面積をあん分し、専用部分の床面積に加えます。）の賃貸料相当額は、下記①～③の合計額です。

- ① (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㎡ / 3.3㎡)
- ③ (敷地の固定資産税の課税標準額) × 0.22%

(2) 小規模以外の社宅（豪華社宅を除く）

それ以外の住宅は、自社所有の社宅か、他から借り受けた住宅等を役員へ貸与しているのかで、計算方法が異なります。

① 自社所有の社宅の場合

$$\text{家賃相当額} = (\text{イ} + \text{ロ}) / 12$$

- イ (建物の固定資産税の課税標準額) × 12%
- (建物の耐用年数が30年超の場合は、10%)
- ロ (敷地の固定資産税の課税標準額) × 6%

② 他から借り受けた住宅等の場合

会社が家主に支払う家賃の50%の金額と、上記

①で算出した賃貸料相当額とのいずれか多い額

(3) 豪華社宅

豪華社宅は、時価(実勢価額)が賃貸料相当額になります。豪華社宅かどうかの判定は240㎡超で、取得価額、支払賃貸料の額、内外装の状況等各種の要素を総合勘案して判定します。

2. 従業員に社宅を貸与する場合の賃貸料相当額

先に説明しました、役員に小規模住宅を貸与する場合の賃貸料相当額である、次の①～③の合計額になります。

- ① (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㎡ / 3.3㎡)
- ③ (敷地の固定資産税の課税標準額) × 0.22%

3. 社宅を貸与する場合の給与課税される範囲

- ① 無償で貸与する場合には、賃貸料相当額が、給与として課税されます。
- ② 賃貸料相当額より低い家賃を受け取っている場合には、その差額が給与として課税されます。
- ③ 『現金で支給される住宅手当』や『入居者が直接契約している場合』の家賃負担は、社宅の貸与とは認められないので、給与課税されます。

役員が給与課税されないためには、賃貸料相当額を徴収する必要があります。しかし、使用人から賃貸料相当額の半額以上を徴収している場合には、給与課税されません。

例えば、賃貸料相当額4万円の社宅を3万円で賃貸した場合、役員は1万円について給与課税されますが、使用の場合、給与課税はありません。

看護師や守衛など、仕事を行う上で勤務場所を離れて住むことが困難な使用人に対する場合は、無償で貸与しても給与として課税されない場合があります。

結び

社宅は、会社にとっては賃借人との社宅契約や従業員との賃借合意等を行わなければならない事務負担が大幅に増加しますが、労働者にとってはメリットのある制度といえます。なぜなら、従業員・役員にとっては、住宅手当の支給を受け給与課税されるよりも、給与支給額から社宅賃料を徴収される方が、所得税・住民税・社会保険料の負担額が減少するためです。

なお、個人事業主の場合には、本人に社宅制度は認められていませんので、ご注意ください。

(担当：池田) 国税庁HPより