



《会計・税務の知識》 役員や使用人に社宅を貸したとき

はじめに

会社が福利厚生の一環として役員や使用人に対して社宅や寮などを貸与することがあります。

その際に役員や使用人から税務上適正な賃料（以下、賃貸料相当額）を受け取らない場合は、給与として課税される可能性があります。

給与課税の対象とされる金額や賃貸料相当額の算定方法については、実務上間違いやすい論点となりますので、以下で説明いたします。

1. 給与課税の対象とされる金額

(1) 無償で貸与する場合

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で貸与する場合

原則として、賃貸料相当額と受取家賃との差額が給与として課税されます。

但し、従業員へ貸与する場合で、賃貸料相当額の50%以上の家賃を受け取る場合については、給与課税されないこととされています（役員へ貸与する場合はこの取扱いはありません）。

(3) その他

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、給与として課税されます。

2. 賃貸料相当額

(1) 役員へ貸与する場合

①原則（下記②③以外）

その社宅が自社所有の社宅か、他から借り受けた住宅等を役員へ貸与しているのかで、以下のよう計算方法が異なります。

(i) 自社所有の社宅

次のaとbの合計額の12分の1が賃貸料相当額となります。

- a. (その年度の建物の固定資産税の課税標準額) × 12% (注)
b. (その年度の敷地の固定資産税の課税標準額) × 6%

(注) 法定耐用年数が30年を超える建物の場合には12%ではなく、10%を乗じます。

(ii) 他から借り受けた住宅等を貸与する場合

会社が家主に支払う家賃の50%の金額と、(i)で算出した賃貸料相当額とのいずれか多い金額が賃貸料相当額となります。

②豪華社宅

貸与する社宅が「豪華社宅(注)」に該当する場合は、通常支払うべき使用料に相当する額が賃貸料相当額となります。

(注) 床面積が240㎡を超えるもののうち、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することとされていますが、床面積が240㎡以下のものであっても、一般に貸与されている住宅等に設置されていないプール等の設備や役員個人の嗜好を著しく反映した設備等を有するものについては、「豪華社宅」とみなされるため注意が必要です。

③小規模な住宅

貸与する社宅が「小規模な住宅(注)」に該当する場合は、次のaからcの合計額が賃貸料相当額となります。

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

(注) 床面積が132㎡（法定耐用年数が30年を超える場合は99㎡）以下である住宅をいいます。

(2) 従業員へ貸与する場合

社宅等の規模や、自社所有か否かを問わず、上記「(1) 役員へ貸与する場合③小規模な住宅」と同様の計算方法によります。

(参考) 賃貸料相当額（月額）のまとめ

借主	規模等	賃貸料相当額(月額)
(1)役員	①原則	(i) 自社所有 以下abの合計額 × 1/12 a.(建物の固定資産税の課税標準額) × 12% (注) (注) 法定耐用年数が30年を超える場合は10% b.(敷地の固定資産税の課税標準額) × 6%
		(ii) 他から借り受けた住宅等 会社が家主に支払う家賃の50%の金額と、上記(i)で算出した賃貸料相当額とのいずれか多い金額
	②豪華社宅	通常支払うべき使用料に相当する額
(1)役員	③小規模	以下abcの合計額 a.(建物の固定資産税の課税標準額) × 0.2% b.12円 × (建物の総床面積 / (3.3平方メートル)) c.(敷地の固定資産税の課税標準額) × 0.22%
	(2)従業員	問わない
(2)従業員	問わない	上記③と同じ

(担当：大山)