



税務上の社宅

従業員及び役員の福利厚生の一環として社宅の活用があります。従業員及び役員に対して住宅等を貸与する場合、従業員等から一か月当たり一定額以上の賃貸料（以下「賃貸料相当額」）を徴収していれば給与として課税されません。また、会社側は居住費用の負担分を会社の経費にすることができます。住宅貸与における税務上の取扱いは、従業員と役員とで異なります。

1 従業員の場合

一か月分の賃貸料相当額とは、次の①～③の合計額をいいます。

- ①その年度の建物の固定資産税の課税標準額×0.2%
- ②12円×その建物の総床面積（㎡）÷3.3㎡
- ③その年度の敷地の固定資産税の課税標準額×0.22%

従業員が会社側に

- 賃貸料相当額以上を支払っている
→ 給与課税なし
- 賃貸料相当額より低い家賃を支払っている
→ 賃貸料相当額と支払っている家賃との差額を給与として課税
- 賃貸料相当額の50%以上を支払っている
→ その家賃と賃貸料相当額との差額は給与課税されない

以下の場合、従業員と役員とで同じ扱いになります。

- 無償貸与
→ 賃貸料相当額を給与課税

- **住宅手当が支給されている**
→ 社宅の貸与とは認められず給与課税

- **入居者が直接契約して支払う家賃負担**
→ 社宅の貸与とは認められず給与課税

（例）建物の固定資産税課税標準額：265万円、敷地の固定資産税課税標準額：150万円、総床面積110㎡
賃貸料相当額は、
 $265 \text{万円} \times 0.2\% + 12 \text{円} \times 110 \text{㎡} \div 3.3 \text{㎡} + 150 \text{万円} \times 0.22\% = 9 \text{千円}$

賃貸料相当額が9千円の社宅を従業員に貸与した場合

- 無償貸与
→ 9千円が給与課税
- 家賃3千円の場合
→ 9千円と3千円の差額6千円が給与課税
- 家賃5千円の場合
→ 9千円の50%（4.5千円）以上を支払っているため、9千円と5千円との差額4千円は給与課税されない



会社所有の社宅に限らず、借上げ社宅の場合も上記の算式により賃貸料相当額を算出します。

2 役員の場合

役員が会社側に

- 賃貸料相当額を支払っている
→ 給与課税なし

• 賃貸料相当額より低い家賃を支払っている
→ 賃貸料相当額と支払っている家賃との差額を給与課税

従業員の場合と異なり、役員が賃貸料相当額の50%以上を負担する場合でも、下記の(2)に該当する場合には、賃貸料相当額との差額は給与課税になるので注意が必要です。

賃貸料相当額(月額)は、会社が貸与する社宅の床面積により小規模住宅とそれ以外の住宅に区分して計算します。

(1) 小規模住宅の場合

小規模住宅とは以下の住宅をいい、賃貸料相当額は従業員に貸与した場合と同じ計算式で算出します。

(建物の条件)

(床面積の条件)

法定耐用年数 30 年以下 → 床面積 132 m²以下

法定耐用年数 30 年超 → 床面積 99 m²以下

区分所有の建物 → 共用面積を按分し専用部分の床面積に加算して判定

(2) 小規模住宅でない場合

• 自社所有の社宅の場合、次の①と②の合計額の12分の1が賃貸料相当額になります(※)。

①その年度の建物の固定資産税の課税標準額×12%
(ただし法定耐用年数が30年超の場合は10%)

②その年度の敷地の固定資産税の課税標準額×6%

- 借上げ社宅を貸与した場合

会社が家主に支払う家賃の50%の金額と、上記(※)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になります。

(3) 豪華社宅の場合

豪華社宅とは、社会通念上一般に貸与されている社宅と認められない場合をいい、床面積240 m²超かつ

取得価額や支払賃貸料の額、内外装の状況等各種の要素を総合勘案して判定します。床面積240 m²以下でも、一般社宅に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に該当します。賃貸料相当額は、その住宅等につき通常支払うべき使用料に相当する額となります。

※賃貸料相当額の計算については以下のような注意点もあります。

- 固定資産税の課税標準額が改定された場合
- 住宅等が年の中途で新築された家屋のように固定資産税の課税標準額が定められていないものである場合
- 住宅等が月の中途で役員の居住の用に供されたものである場合
- 公的使用に充てられる部分がある住宅等は、賃貸料相当額の70%以上に相当する金額を賃貸料としてよい
- 単身赴任者が一部を使用しているにすぎない住宅等は、賃貸料相当額×50 m²÷総床面積(m²)を賃貸料としてよい
- 単身赴任で2つ目の社宅を借りる場合、その社宅の床面積の合計で判断する

なお、社宅の使用料は住宅家賃として消費税は非課税売上となります。

(新宿事務所 服部さやか)

