



収益物件
詳細検索

44,781件

不動産投資
セミナー

347件

不動産投資
コラム・ニュース

3,953件

不動産投資
ブログ

1,770件

NEW
売却査定
依頼

全国 54社

無料 [収益物件]を見つけるための情報とヒントがギッシリ!

- 会員向け限定 / 非公開物件
- 新着お知らせメール ほか

完全無料、高く、早く！健美家の売却査定

新築8%以上の質の高い独自ルート物件 [ログイン]

不動産投資トップ 不動産投資コラム・ニュース 不動産投資ニュース 政策 税制・相続

民泊による所得は不動産所得ではなく雑所得！国税庁がFAQを取りまとめ。不動産投資家も注意。



横濱コーポレーション
 新築8%以上の質の高い独自ルート物件をご紹介。融資に自信あり



なごみのLINE@
 非公開物件多数発信中!!
 LINEで物件情報最速取得!!
 登録オーナー様数5000名突破



不動産投資ローンなら
 オリックス銀行は団体信用
 生命保険つき！詳しくはこちら

政策/税制・相続 ニュース

2,267 アクセス

民泊による所得は不動産所得ではなく雑所得！国税庁がFAQを取りまとめ。不動産投資家も注意。

シェア 45

ツイート

2018/08/02 配信

本年6月15日、住宅宿泊事業法（民泊新法）が施行された。今のところ、自治体独自の様々な規制等もあり、届出の出足は低調ようである。



同法の施行に先立つ6月13日、国税庁は

「住宅宿泊事業法に規定する住宅宿泊事業により生じる所得の課税関係等について（情報）」（FAQ）をホームページに公表した。民泊による所得が、どの区分になるか注目されていたが、大方の予想通り（？）雑所得に区分されることとなった。

アクセスランキング

- 1 不動産仲介会社が嫌がる「定期借家契約」はトラブル起す... (07/14) 8,965 アクセス
- 2 2040年に人口が増加しているのはさいたま市、川崎市、... (07/12) 7,703 アクセス
- 3 東京五輪後も資産価値がアップする街は「住吉駅」周辺、「... (07/17) 7,096 アクセス
- 4 タダで大規模修繕をやってもらえるサービス「タテカ工」が... (08/03) 5,886 アクセス
- 5 区分マンション、一棟マンション、一棟アパートで物件価格... (08/01) 5,378 アクセス
- 6 不適切な不動産関係融資の指摘も！金融庁が東日本銀行に業... (07/18) 5,050 アクセス

1棟専門店
 利回り15%
 キーポイント

空室対策に **BUFFALO**
 効果あり！
 IT Solutions

土地購入から始める「新築大家さん」
 差別化された物件をお探しなら!

ページの
トップへ

国税庁のFAQによると、民泊事業で得られる対価には、

「部屋の使用料のほか、寝具等の賃貸料やクリーニング代、水道光熱費、室内清掃費、などが含まれていると考えられ、この点において、一般的な不動産の貸付け（賃貸）とは異なる」

こと、

民泊に利用できる家屋は

「現に人の生活の本拠として使用されている家屋などに限定されており、宿泊日数も制限されている」ことなどの民泊事業の性質等から、「雑所得」に区分されるとしている。

因みに雑所得とは、他の9種類の所得のいずれにも当たらない所得をいう。すなわち、民泊による所得は、原則、不動産所得にはならないということだ。

ただし、不動産所得になる場合もある。FAQでは、

「不動産賃貸業を営む事業者が、空室物件を利用して一時的に民泊を行った場合、その所得は、不動産所得に含めて差し支えない」としている。

空室期間は民泊、その他は通常の賃貸物件として運用すれば、不動産所得になる。

また、民泊事業が、所得税法上の事業として行われている（民泊事業で生計を立てているなど）ことが明らかな場合には、事業所得になる。

ただ、原則、不動産所得ではなく雑所得に区分されることというのは、不動産投資家の既存事業との損益通算は出来ないことになる。民泊事業が当初赤字となっても、不動産所得の黒字と相殺というわけにはいかない。

これが雑所得に区分された最大のデメリットである。実務的には、既存の不動産投資家であれば民泊事業を何とか不動産所得に持っていくことは可能だろうが、この点を取ってみても民泊事業の敷居はまだまだ高いと言える。

FAQではこの他必要経費の計算方法についても記載しているが、基本的にはこれまでの家事関連費の考え方を踏襲しており、妥当なものと言えるだろう。

また、FAQの最後には、消費税の課税関係について記載されている。民泊事業で宿泊者から受け取る宿泊料は、消費税の課税対象となる。

例えば、これまで居住用物件のみを扱っていた不動産投資家が、物件の一部を民泊用に転用したりすると、その部分の収入は課税売上げとなる。ただし、個人事業者の場合、基準期間（前々年）の課税売上高が1千万円以下の場合には免税事業者になるため、たちまち消費税の申告・納税義務が発生するわけではないが、注意しておく必要はあるだろう。

健美家編集部

7 不動産投資家にチャンス到来となるか？ 政府が「所有者不... (07/25)
4,643 アクセス



8 家賃保証会社か、連帯保証人か。大家さんにとって安心なの... (07/19)
4,052 アクセス



9 ひそかに人気急上昇「浦和」が今後も狙い目なフケ (07/27)
3,939 アクセス



10 新宿の吸引力増は確実？ 歌舞伎町に40階複合ビル、西武新... (08/06)
3,811 アクセス



ニュースリリースについて

編集部宛てのニュースリリースは、以下のメールアドレスで受け付けています。
press@kenbiya.com
※ 送付いただいたニュースリリースに関しては、取材や掲載を保証するものではありません。あらかじめご了承ください。