

E i w a N e w s

社宅家賃の算定方法

平成30年4月
(No. 153)

今回は、役員・使用人に社宅を貸与する場合の社宅家賃の算定方法をご紹介します。

[1] 社宅家賃の算定方法

役員・使用人の別、社宅の面積等によりA～Dの4通りの算定方法があります。

	役員		使用人
小規模住宅(99㎡以下)	A		A
その他(99㎡超240㎡以下)	B(自社所有)	C(借上物件)	
豪華社宅(240㎡超)	D		

[2] 役員から受取る社宅家賃

法人が役員に社宅を貸与する場合に、下記の区分に応じて計算した金額(通常の家賃料の額)以上を月額の家賃として受取っているときは、給与課税は生じません。

(1) 小規模住宅の場合

小規模住宅とは、耐用年数30年超の家屋(鉄筋コンクリート造など)の床面積が99㎡以下である住宅をいいます。

区分所有の場合は、按分した共用部分の床面積を含めて判定します。

耐用年数30年以下の家屋(木造など)は床面積が132㎡以下である住宅をいいます。

その年度の家屋の固定資産税の課税標準額 × 0.2%

その年度の敷地の固定資産税の課税標準額 × 0.22%

12円 × その家屋の総床面積 ÷ 3.3㎡

通常の家賃料の額 (+ +) の合計額 ... A

(2) その他の場合(上記(1)小規模住宅及び下記(3)豪華社宅以外の場合)

家屋の床面積が99㎡超(木造などの場合132㎡超)240㎡以下である住宅をいいます。

家屋の床面積が240㎡以下であっても、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は豪華社宅に該当し下記(3)が適用されます。

自社所有

イ.耐用年数30年超の家屋(鉄筋コンクリート造など)... 床面積99㎡超240㎡以下

a.その年度の家屋の固定資産税の課税標準額 × 10%

b.その年度の敷地の固定資産税の課税標準額 × 6%

c.通常の家賃料の額 (a + b) ÷ 12 ... B

ロ.耐用年数30年以下の家屋（木造など）... 床面積132㎡超240㎡以下

a.その年度の家屋の固定資産税の課税標準額 × 12%

b.その年度の敷地の固定資産税の課税標準額 × 6%

c.通常の賃貸料の額 (a + b) ÷ 12 ... B

借上物件

イ.法人が貸主に対して支払う家賃 × 50%

ロ.上記 自社所有の場合の計算方法による通常の賃貸料の額

ハ.通常の賃貸料の額 イとロのいずれか多い金額 ... C

(3) 豪華社宅の場合

豪華社宅に該当するかどうかは、家屋の床面積が240㎡超のもののうち取得価額・支払賃貸料の額・内外装の状況等を総合勘案して判定します。

豪華社宅に該当する場合、上記(1)(2)で計算した「通常の賃貸料の額」の適用はありません。

月額の家賃は「通常支払うべき使用料相当額 ... D」となります。

[3] 使用人から受取る社宅家賃

法人が使用人に社宅を貸与する場合に、下記により計算した「通常の賃貸料の額」以上を月額の社宅家賃として受取っているときは、給与課税は生じません。

ただし、一般の賃貸借契約に基づく借家と異なる特殊性を考慮し、受取額が「通常の賃貸料の額」の50%以上であれば、給与課税は生じません。

その年度の家屋の固定資産税の課税標準額 × 0.2%

その年度の敷地の固定資産税の課税標準額 × 0.22%

12円 × その家屋の総床面積 ÷ 3.3㎡

通常の賃貸料の額 (+ +)の合計額 ... A

ただし、受取額が「A × 50%」以上であれば、給与課税は生じない。

[4] 留意点

住宅手当として現金支給する場合や、役員・使用人が直接契約している家賃を負担する場合は、上記の社宅の貸与とは認められず、給与課税が生じます。

ご不明な点がございましたら、お気軽に弊事務所までご連絡くださいますよう、
よろしくお願ひ申し上げます。