



《会計・税務の知識》 不動産管理業務の消費税

はじめに

いわゆる不動産のサブリース契約は、不動産オーナーと不動産管理会社（以下、サブリース会社）との間で行われるサブリース契約を指します。サブリース契約は家賃保証契約ともいわれています。

1. 不動産管理会社の管理契約に注意

不動産管理会社の管理契約にはサブリース契約とは別に、管理委託契約が存在します。管理委託の内容は、物件敷地の清掃、入居者対応、近隣とのトラブル調整、集金代行、など様々です。そして、サブリース契約においてもこれらの管理業務を行っている事が現状です。

ただ、サブリースと管理委託とで決定的な違いは、サブリース契約は空室時の家賃を保証している転貸契約である事です。極たまに、サブリース契約と謳っていても転貸と言うよりも集金代行がメインの業務である契約を見かけます。勘違いされて契約している場合は別として、実質的に空室リスクのほとんどを不動産オーナーが負っている場合等です。契約書の名称に捕らわれず、契約内容が実質的にサブリース（転貸）になっているのか、または変則的な集金代行業務になっているかの注意が必要です。

2. サブリース契約の消費税取扱い

サブリース契約では、家賃収入（住宅用）は非課税売上になります。事業用の場合は課税売上となります。もちろん不動産オーナーへ支払う家賃原価も売上に対応した課税区分です。

サブリース契約ですから、一括して不動産オーナーから不動産管理会社が借り上げている為、賃借人（住宅入居者）からの家賃や共益費は家賃収入（非課税売上）となります。

しかし、実際には不動産管理会社は部屋を賃貸しているだけでは無く、管理業務をしています。この管理業務に対する対価は、発生していないのでしょうか？実際には家賃収入に含まれている事になり、消費税は非課税になってしまっています。

3. 管理委託契約の消費税取扱い

一方で、管理委託契約はどうでしょうか？不動

産管理会社は転貸（住宅の貸付）を行っている訳では無く、物件管理・入居者対応・集金代行等を請け負う業務になります。これは基本的に課税売上となります。

つまり、管理業務においてサブリース契約では実質非課税売上扱いとなり、管理委託契約では課税売上扱いとなってしまっています。

余談ですが、契約時点において用途（事業用か居住用）が明らかでない場合があります。最近は取り扱う物件によって、簡単に用途変更できるようですが、この場合も消費税の取扱いが変わるので注意が必要です。特に法人契約の場合は、その物件の本当の用途が社宅であるのか事務所であるのかを常に確認する事が必要になります。

4. 税対策と計画の有用性

最近、事業計画や節税対策に関する問い合わせが増えて来ています。不動産業界の方とも話す機会が多いのですが、節税と言えば節税商品のみ！と思われている方が多い様です。実は、このように事業実態と契約内容等を確認したり、事業内容を観察したりすると、結果として節税よりもキャッシュアウトを減額する対策のヒントが見えて来る場合があります。

また、一長一短で効果が出る対策で無い場合は、業務の内容や制度等の変更を伴う為、計画的に改善を行う事になります。その過程で課税関係の見直しや税務署への届け出等も発生します。

そして、計画的に改善を行うと言う事は社内の改革に繋がります。社内の内部統制等も整備して、従業員にも理解をしてもらい、社外に対しても発信していく等が想定されます。計画次第では補助金を獲得する機会もあるのです。

おわりに

この他にも、不動産取引に関する消費税の論点や見方・考え方は様々です。不動産を取り扱う企業の皆様は、この機に改めて自社のビジネスモデルと向き合ってみると、新たな発見があるかもしれません。

（担当：池田）