

## 集合住宅の家賃・共益費・管理料等の課税・非課税の判定（国税庁）

### 【照会要旨】

集合住宅においては、施設の使用料又は役務の提供の対価を家賃や共益費として收受する場合、又はこれらと別建てで收受する場合がありますが、それぞれの場合についての取扱いはどうなるのでしょうか。

### 【回答要旨】

基本的な考え方は次のとおりであり、それぞれの收受の形態により、別紙のとおり取り扱います。

(1) 家賃……住宅の貸付けとは別に貸付けの対象となっていると認められる施設や動産部分及びサービス部分については、一括家賃として收受したとしても合理的に区分の上課税対象となります。

したがって、①通常単独で賃貸借やサービスの目的物となる駐車場施設、プール・アスレチック施設等については、全住宅の貸付けについて付属する場合や住人のみの利用が前提となっている場合など、住宅に対する従属性がより強固な場合にのみ非課税とされ、②もともと居住用としての従属性が認められる倉庫や家具などの施設又は動産については、全体を家賃として收受している以上、非課税として取り扱うこととなります。ただし、入居者の別注により賃貸借の対象となっているものは課税となります。

(2) 共益費……住宅を共同で利用する上で居住者が共通に使用すると認められる部分の費用を居住者に応分に負担させる性格のものについては、共益費、管理費等その名称にかかわらず非課税となります。

(3) 別建請求する各種料金……個別に内容を判定することとなりますが、(2)の共益費に該当するもの以外は、課税対象となります。

別紙

集合住宅の賃料又は共益費として收受するものの課税・非課税の判定

「賃料」又は「共益費」の内容	契約書上の表示例	課非区分
住宅貸付料	「賃料」	非課税
共用部分の管理料	「賃料には共用部分管理料を含む。」	非課税
駐車場料		
車所有の有無にかかわらず1戸につき1台以上の駐車場が付属する場合	「駐車場利用料を含む。」 賃貸借物件に「駐車場」を記載。 特に記載なし。	非課税

上記以外の場合	「駐車場利用料を含む。」 賃貸借物件に「駐車場」を記載。 特に記載なし。	駐車場料金を合理的に区分し課税
プール・アスレチック・温泉等施設利用料		
住人以外利用不可の場合	「(プール等施設)利用料を含む。」 賃貸借物件に施設名を記載。 特に記載なし。	非課税
住人以外利用可(有料)の場合	「(プール等施設)利用料を含む。」 賃貸借物件に施設名を記載。	利用料金を合理的に区分し課税
家具・電気製品等使用料		
入居者の選択の如何にかかわらず、あらかじめ一定の家具等を設置して賃貸している場合	「(家具等)使用料を含む。」 賃貸借物件に「家具」等と記載。 特に記載なし。	非課税
入居者の選択により家具等を設置している場合	「(家具等)使用料を含む。」 賃貸借物件に「家具」等と記載。 特に記載なし。	家具等使用料を合理的に区分し課税
倉庫使用料(同一敷地内に設置されるもの)		
入居者の選択にかかわらず、あらかじめ倉庫を設置している場合	「倉庫使用料を含む。」 賃貸借物件に「倉庫」と記載。 特に記載なし。	非課税
入居者の選択により倉庫を利用させている場合	「倉庫使用料を含む。」 賃貸借物件に「倉庫」と記載。 特に記載なし。	倉庫使用料を合理的に区分し課税
空調施設利用料(設置済みの冷暖房施設により各戸の冷暖房及び空調を行うマンションの場合。)	「空調施設利用料を含む。」 特に記載なし。	非課税
給湯施設利用料(各戸の台所・浴室・洗面所に常時給湯サービスが可能な施設を有するマンションの場合(各戸の使用実績はとらない。))	「給湯施設利用料を含む。」 特に記載なし。	非課税

電気・ガス・水道利用料（各戸に対し電気・ガス・水道の供給サービスを行っているマンションの場合（各戸の使用実績はとらない。））	「（電気等）利用料を含む。」 特に記載なし。	非課税
換気設備利用料（設置済みの換気設備で 3 戸の強制換気を行うマンションの場合。）	「換気設備利用料を含む。」 特に記載なし。	非課税
衛星放送共同アンテナ使用料（各戸に配線済みであるが、衛星放送受信のためには、各戸において別途 BS チューナーを設置し、個々に受信契約を締結する必要がある。）	「衛星放送共同アンテナ使用料を含む。」 特に記載なし。	非課税
CATV 利用料（各戸に配線済みであり、通常のテレビ放送については、アンテナ端子に配線するだけで簡単に受信できるが、有線放送や衛星放送については、各戸において別途ケーブル・テレビジョン会社と契約する。）	「CATV 利用料を含む。」 特に記載なし。	非課税
ハウスキーピング料		
入居者の選択の如何にかかわらず、あらかじめハウスキーピング・サービスを付している場合	「ハウスキーピング料を含む。」 特に記載なし。	非課税
入居者の選択によりハウスキーピング・サービスを付している場合	「ハウスキーピング料を含む。」 特に記載なし。	ハウスキーピング料を合理的に区分し課税
管理料（共用部分の清掃、メンテナンス等に係る費用）	「管理料を含む。」 特に記載なし。	非課税
警備料		
マンション全体の警備を行う場合	「警備料を含む。」 特に記載なし。	非課税
マンション全体の警備のほか、ホ	「警備料を含む。」	非課税

ームコントロール盤により専用部分（各住宅）の防犯・防火等のチェックを行う場合	特に記載なし。	
ルーム・メンテナンス料（居室内の施設・設備のトラブルについては、専門スタッフによる修理・点検を行う。）	「ルーム・メンテナンス料を含む。」 特に記載なし。	非課税
フロント・サービス料（メッセージ・サービス、荷物預かりサービス、荷物配送サービス、クリーニング取次ぎサービス等）	「フロント・サービス料を含む。」 特に記載なし。	非課税

○賃料とは別に次の名目で賃貸人が収受する金銭の取扱い

請求名目	請求名目の内容	課非区分
駐車場利用料	車所有の有無にかかわらず 1 戸につき 1 台分以上の駐車場が付属する場合	課税
	入居者の選択により賃借する場合	
プール・アスレチック施設利用料	プール・アスレチック施設利用料	課税
	住人以外利用可	
家具・エアコン等使用料	入居者の選択にかかわらず、あらかじめ設置している場合	課税
	入居者の選択により家具等を設置している場合	
倉庫使用料	入居者の選択にかかわらず、あらかじめ設置している場合	課税
	入居者の選択により倉庫を利用させている場合	
衛星放送共同アンテナ使用料	各戸に配線済み。ただし、衛星放送受信のためには各戸において別途 BS チューナーを設置し、個々に受信契約を締結する必要がある。	非課税

CATV 利用料	各戸に配線済み。ただし、通常のテレビ放送のほか有線放送や衛星放送については、各戸において別途ケーブル、テレビジョン会社と契約する必要がある。	非課税
空調施設利用料	専用・共用部分を含めた全館の空調施設利用料	非課税
給湯施設利用料（各戸の台所・浴室・洗面所の給湯利用料）	各戸の使用実績を請求する場合	課税
	一定額を請求する場合	
電気・ガス・水道使用料	各戸の使用実績を請求する場合	課税
	一定額を請求する場合	
管理料	共用部分の管理料	非課税
	一戸当たり均一額を収受する場合	
	実績を各戸の専有面積で按分計算する場合	
警備料	マンション全体の警備を行う場合	非課税
	マンション全体の警備のほか、ホームコントロール盤により専用部分（各住宅）の防犯・防火等のチェックを行う場合	
ハウスキーピング料	定期的に全戸を対象に行う場合	課税
	希望により実施することとしている場合	
ルーム・メンテナンス料	居室内の施設・設備のトラブルについては、専門スタッフによる修理・点検を行う	課税
修繕積立金	共用部分の修繕及び各戸の配管、配線、バルコニー等専用部分の修繕等に充てるため収受するもの	非課税

(注) 契約書等において賃料の明細として「〇〇利用（使用）料××円を含む。」との表

示がある場合の当該表示された金額は、「賃料とは別の名目で収受する金銭」に該当します。

**【関係法令通達】**

消費税法別表第一第 13 号、消費税法基本通達 6-13-1、6-13-2、6-13-3

注記

平成 24 年 7 月 1 日現在の法令・通達等に基づいて作成しています。

この質疑事例は、照会に係る事実関係を前提とした一般的な回答であり、必ずしも事案の内容の全部を表現したものではありませんから、納税者の方々が行う具体的な取引等に適用する場合においては、この回答内容と異なる課税関係が生ずることがあることにご注意ください。