

会社が役員及び社員に住宅を貸す場合の適正家賃
 ～課税されない適正家賃(通常の家賃料月額)

貸与先	住宅区分	自社所有物件	借上社宅
役	小規模住宅の場合 -木造----- 床面積が 132 m ² 以下 -木造家屋以外-----99 m ² 以下	A 所得税法基本通達 36-41 ～小規模住宅等に係る通常の家賃料の額の計算	
	豪華社宅 -床面積が 240 m ² を超える場合 -床面積が 240 m ² 以下の場合、内外装の状況 等各種の要素を総合勘案	時価	支払賃借料
員	小規模住宅・豪華社宅以外の社宅	B 所得税法基本通達 36-40 36-41 ～役員に貸与した住宅等に係る通常の家賃料の 額の計算	①又は②の何れか高い方の金額 ①支払賃借料×50% ②B 所得税法基本通達 36-40 ～役員に貸与した住宅等に係る通常の家賃 料の額の計算
社員	床面積広さの制限なし	A×50% 所得税法基本通達 36-41 36-45 36-47 ～小規模住宅等に係る通常の家賃料の額の計算	

※1 通常の家賃料月額

$$A = \frac{\text{その年分の家屋の固定資産税の課税標準額}}{\text{その年分の敷地の固定資産税の課税標準額}} \times 0.2\% + 12 \text{円} \times \frac{\text{当該家屋の総床面積(m}^2\text{)}}{3.3 \text{m}^2}$$

$$B = \left[\frac{\text{その年分の家屋の固定資産税の課税標準額}}{\text{その年分の敷地の固定資産税の課税標準額}} \times 12\% \left[\begin{array}{l} \text{木造家屋以外} \\ \text{の家屋につい} \\ \text{ては 10\%} \end{array} \right] + \frac{\text{その年分の敷地の固定資産税の課税標準額}}{\text{その年分の敷地の固定資産税の課税標準額}} \times 6\% \right] \times \frac{1}{12}$$

※2 固定資産税の課税標準額確認方法-----大家さんに聞けない場合は、市区町村役場の固定資産税係より評価証明書入手確認(賃貸借契約書及び手数料必要)

※3 木造家屋以外とは、耐用年数が 30 年を超える住宅用の建物

※4 役員社宅を公的使用(会議室等)に使用する部分がある場合には計算された家賃料の 70%相当額

所得税法基本通達 36-40 役員に貸与した住宅等に係る通常の賃貸料の額の計算

使用者がその役員に対して貸与した住宅等に係る通常の賃貸料の月額は、次に掲げる算式により計算した金額とする。

{その年度の家屋の固定資産税の課税標準額×12%(木造家屋以外の家屋については10%) + その年度の敷地の固定資産税の課税標準額×6%}×(1/12)

使用者が他から借り受けて貸与した住宅等で当該使用者の支払う賃借料の額の50%に相当する金額が当該算式により計算した金額を超えるものについては、その50%に相当する金額とする。ただし、36-41に定める住宅等については、この限りでない。

自社所有でない借上社宅については、借上家賃の50%と通達家賃の大きい方と云っているので、借上社宅家賃は、借上家賃の50%と思われる人が多いのですが、36-41に定める住宅等については、この限りでないという通達があります。

所得税法基本通達 36-41 小規模住宅等に係る通常の賃貸料の額の計算

36-40の住宅等のうち、その貸与した家屋の床面積(2以上の世帯を収容する構造の家屋については、1世帯として使用する部分の床面積。以下この項において同じ。)が132平方メートル(木造家屋以外の家屋については99平方メートル)以下であるものに係る通常の賃貸料の額は、36-40にかかわらず、次に掲げる算式により計算した金額とする。

その年度の家屋の固定資産税の課税標準額 × 0.2% + 12円 × 当該家屋の総床面積(m²) ÷ 3.3(m²) + その年度の敷地の固定資産税の課税標準額 × 0.22%

役員社宅でも、小規模住宅等の場合は(木造132㎡以下、木造以外99㎡以下の住宅)借上家賃の50%によらず、上記の算式(通達36-41)で算出します。即ち借上社宅の50%比較対象から、小規模住宅等を除外しています。通達36-40は、これを超える床面積の役員社宅の場合の計算式・取扱となります。

～借上役員社宅の賃貸料が99㎡以下であれば、非常に安い家賃で借りられることとなります。

使用人への貸与住宅等の場合、面積の広さにかかわらず、上記の小規模住宅等の算式を行います。つまり大優遇です。

～通達36-45で、通達36-41の算式でよると規定

所得税法基本通達 36-45 使用人に貸与した住宅等に係る通常の賃貸料の額の計算

使用者が使用人(公共法人等の役員を含む。以下36-48までにおいて同じ。)に対して貸与した住宅等(当該使用人の居住の用に供する家屋又はその敷地の用に供する土地若しくは土地の上に存する権利をいう。以下36-48までにおいて同じ。)に係る通常の賃貸料の額は、36-41に掲げる算式により計算した金額とする。この場合において、その計算に関する細目については、36-46に該当する場合を除き、36-42の取扱いに準ずるものとする。

所得税法基本通達 36-47

使用者が使用人に対して貸与した住宅等につき当該使用人から実際に徴収している賃貸料の額が、当該住宅につき36-45により計算した通常の賃貸料の額の50%相当額以上である場合には、当該使用人が住宅等の貸与により受ける経済的利益はないものとする。

所得税法基本通達 36-42 (通常の賃貸料の額の計算に関する細目)