

☞ 満室保証の保証金の取扱い

Q : 当社は、不動産管理を行う会社です。このたび、新規オーナーを獲得するため、満室保証をするサービスをしようと思っています。この場合の保証金は、消費税の取扱上どうなりますか？

A : 保証金の内容によって異なってきます。
【解説】

満室保証する場合の保証金は、その賃貸借契約の当事者が誰であるかによって、その性質が違ってきますので、内容によって判断することになります。具体的には次のとおりです。

① 転貸し契約の場合

オーナーから御社が物件を一括借りをして、御社が借借人と契約をする場合は、空室があったとしても御社はオーナーに家賃を支払わなければならないことから、住宅家賃の支払い(非課税)として扱うこととなります。

② オーナーと入居者が契約する場合

オーナーと入居者が賃貸借契約を結び、オーナーと御社、御社と入居者の間では賃貸借契約がない場合という契約で支払う保証金は住宅家賃には該当せず、入居者が現れないことにより生ずるオーナーの逸失利益を補填するという性質のものであるといえることから、消費税の課税対象にはならないものと考えられます。

こうした契約は、その内容によって取扱いが微妙に異なりますので注意してください。

