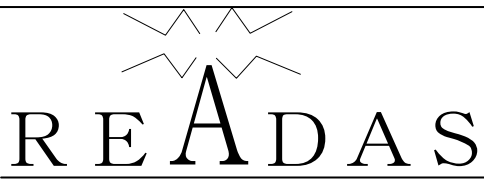


第 4286 号	 リーダスクラブ	1994年1月6日創刊・毎日発行  リーダスクラブFAXニュース  (2011年)平成23年 7月21日 木曜日
----------------	--	--

発行所 三輪厚二税理士事務所／顧問料不要の三輪会計事務所（編集・発行：税理士 三輪厚二）  
大阪市中央区備後町2-4-6 TEL：06-6209-7191 WEB：<http://www.zeirishi-miwa.co.jp>

## ⇨ 原状回復費と敷引の消費税の取扱い

**Q**：当社では、不動産賃貸業を行うことを検討していますが、賃貸人が入居したときの敷金と退去するときの原状回復費の消費税の取扱いはどうなりますか？

**A**：次のように扱われます。

### 【解説】

#### ①敷金

不動産賃貸をする場合に入居者から受け取るものに敷金や保証金、礼金などがありますが、名目はどうであれ、契約終了時に返還することとなっているものは、一種の預かり金ですから消費税の課税対象とはなりません。しかし、返還しないものについては権利の設定の対価と考えられることから課税対象に該当することになります。住宅の貸付については非課税取引であることから、敷金についても非課税となります。したがって、敷引きについては、住宅は非課税売上ですが、住宅以外は課税売上となります。

#### ②原状回復費

原状回復費は、本来は入居者が退去するときに行き、費用を支払うものですが、オーナーが入居者に代わって工事を行い、賃借人から預かっていた保証金から工事代を差し引くというような方法をとることも多いようです。

この場合にオーナーが行う原状回復工事は、賃借人が行うべき工事をオーナーが代わりに行ったにすぎませんから、その費用はオーナーの賃借人に対する役務の提供の対価となり、課税の対象となります。したがって、この場合は、住宅であってもなくても課税となります。

