正しく判定！ 法人税の損金算入・不算入

第４回 社宅を提供すると法人税と所得税が課税？

公認会計士・税理士 溝端 浩人
税理士 松本 栄喜

Q 私は、甲社を経営している社長です。当社では、今度、取引先から役員を迎え入れることにしました。そこで、この役員に社宅として高層マンションの最上階を用意しようと検討していますが、税務上問題ないでしょうか？

A 会社が役員に社宅を提供することは、一般的によく行われていますが、社宅を無償又は低額で提供すると、「通常の賃貸料」と実際に徴収する賃貸料の差額が役員に対する給与とみなされ、給与課税されます。

なお、一般的に「通常の賃貸料」は世間相場の賃貸料に比べて低額となりますが、提供する社宅が豪華役員社宅に該当すると「世間相場並みの賃貸料」を徴収する必要があります。

また、その役員に対する給与とみなされた金額は、通常、定期同額の役員給与として損金に算入できますが、その給与とみなされた金額が、株主総会等で決められた役員報酬の限度額を超える等不相当に高額な部分に該当すると損金不算入となります。

解説

1 役員の社宅家賃

役員に対して社宅を無償又は低い価額で提供する場合は、「通常の賃貸料＊」と実際に徴収する賃貸料との差額が給与所得となり、会社はその給与に係る所得税について源泉徴収義務を負うことになります。

なお、家賃のように継続的に供与される経済的な利益の額が毎月概ね一定であれば、通常は定期同額の役員給与として損金に算入されますが、不相当に高額な部分は損金不算入となります。

＊「通常の賃貸料」とは、給与課税がなされない賃貸料として貸与する社宅の規模ごとに定められている賃貸料をいいます（下記2参照）。

【例】「通常の賃貸料」を月額10万円とした場合

徴収する賃貸料	会社（貸主）	役員（借主）
無償	「通常の賃貸料」が役員給与＊となり、源泉徴収が必要となります。 役員給与　10万円　／　受取賃貸料　10万円	「通常の賃貸料」が給与所得となります。 給与所得　10万円 支払　0万円
「通常の賃貸料」より少ない賃貸料（例：６万円）	「通常の賃貸料」と実際に徴収する賃貸料の差額が役員給与＊となり、源泉徴収が必要となります。 現預金　６万円　／　受取賃貸料　10万円 役員給与　４万円	「通常の賃貸料」と実際に支払う賃貸料の差額が給与所得となります。 給与所得　４万円 支払　６万円
「通常の賃貸料」を超える賃貸料（例：18万円）	特別な課税関係は生じません。 現預金　18万円　／　受取賃貸料　18万円	特別な課税関係は生じません。 支払　18万円

＊ 役員給与のうち不相当に高額な部分は損金不算入となります。

（注）会社全体による判定（プール計算）

複数の役員がいて会社が個々の住宅の状況に応じたバランスのとれた賃貸料を受け取っている場合で、会社全体で役員から受け取っている賃貸料の合計額が個々の住宅の「通常の賃貸料」の合計額以上である場合、個々の住宅について実際の賃貸料が「通常の賃貸料」未満であっても給与課税されません。

2 役員社宅の場合の通常の賃貸料の計算

役員社宅の場合の通常の賃貸料は、貸与する社宅の規模ごとに定められており、固定資産税の課税標準額を使って計算されます。

(1) 小規模社宅を提供する場合	判定要件	家屋の床面積が132㎡（木造家屋以外の家屋は99㎡）以下の場合
	通常の賃貸料（月額）	その年度の家屋の固定資産税の課税標準額 × 0.2% ＋ 12円 × $\frac{\text{その家屋の総床面積（㎡）}}{3.3\text{㎡}}$ ＋ その年度の敷地の固定資産税の課税標準額 × 0.22%
(2) 小規模・豪華役員社宅以外の社宅を提供する場合	(イ) 社宅が会社の所有物件の場合	
	通常の賃貸料（月額）	$\frac{\text{その年度の家屋の固定資産税の課税標準額} \times 12\%\text{（木造家屋以外の家屋は10%）} + \text{その年度の敷地の固定資産税の課税標準額} \times 6\%}{12}$
	(ロ) 社宅が借上社宅の場合	
	通常の賃貸料（月額）	①、②のいずれか多い額 ① 借上社宅の借上料の50%　② 上記(イ)の算式による額
(3) 豪華役員社宅を提供する場合	判定要件	①、②のいずれかに該当する場合 ① 床面積が240㎡を超える場合＊ ② 床面積が240㎡以下であっても、プール等の設備やその他役員個人の嗜好を著しく反映している場合
	通常の賃貸料（月額）	上記(1)又は(2)の算式は適用されず、通常の相場並みの賃貸料が「通常の賃貸料」となります。

（注）上記の表中、木造家屋とは耐用年数が30年以下の住宅用建物をいいます。

＊ 豪華役員社宅かどうかは、取得価額や支払賃貸料の額などを総合的に勘案した上で社会通念に照らして個々に判定されます。

留意事項

マンションの借上社宅で床面積が99㎡以下であれば、世間相場の賃貸料よりかなり安い賃貸料（上記2(1)の算式により計算）の負担ですみますが、床面積が99㎡を超えると最低でも借上料の50%を役員が負担する必要がありますので、注意が必要です。

著者紹介

溝端（みぞばた） 浩人（ひろと）（公認会計士・税理士）
朝日監査法人（現有限責任あずさ監査法人）にて実務を経験後、平成４年３月に溝端公認会計士事務所開業。株式会社コンサルティング・モール代表取締役。
【事務所】大阪市天王寺区（谷町九丁目）

松本（まつもと） 栄喜（ひでき）（税理士）
大原簿記専門学校税法講師を経て、妙中公認会計士事務所にて実務を経験後、平成18年に税理士事務所開業。税理士法人松本会計事務所代表。
【事務所】大阪市淀川区西中島

▶著書
「図解・業務別　会社の税金実務必携」（共著）他