

社宅の取り扱い

会社が役員や使用人に対して社宅を提供している場合、適正家賃と徴収した家賃との差額は、原則として給与となります。

	役員	使用人
取り扱い	徴収家賃と適正家賃との差額は給与課税。	徴収家賃が適正家賃の50%未満の場合、家賃と適正家賃との差額全額が給与課税。
適正家賃	1) 自社所有の社宅 (1) 家屋の固定資産税課税標準額 × 12% (木造家屋以外は10%) (2) 敷地の固定資産税課税標準額 × 6% 適正家賃月額 = ((1)+(2)) ÷ 12 2) 借り上げ住宅 (1)と(2)のいずれが多いほうの金額 (1) 会社が支払う賃借料の額 × 50% (2) 上記1) 自社所有の社宅の適正家賃	(1) 家屋の固定資産税課税標準額 × 0.2% (2) (12円 × 床面積㎡) ÷ 3.3㎡ (3) 敷地の固定資産税課税標準額 × 0.22% 適正家賃月額 = (1)+(2)+(3) * 自社所有・借り上げ住宅の区別はありません。

役員に適正家賃算定の特例

- 1) 小規模住宅：床面積が132㎡(木造家屋以外は99㎡)以下の住宅
「使用人の適正家賃」の算式により算定
- 2) 豪華な住宅：床面積が240㎡を超える住宅あるいはプールや茶室等役員個人の趣味嗜好が反映された設備などを有する社宅
実勢価額により算定

固定資産税の課税標準額が改訂された場合の適正家賃の取り扱い

役員	使用人
改定後の課税標準額にかかる固定資産税の第1期納期限の属する月の翌月分から、改定後の課税標準額を基に算定します。	改定後の課税標準額が、従前の課税標準額の20%以内の増減にとどまる場合、家賃を見直す必要はありません。

お見逃しなく！

1. マンションを社宅とした場合、「専用面積+専用面積に対応する共用部分の面積」をもとに適正家賃を算定します。
2. 借り上げ社宅の場合、会社が家主と契約することが必要です。
個人が家主と直接契約する場合、(会社の支払家賃-徴収家賃)は、給与となります。
3. 土地・家屋の固定資産税評価額は、3年毎に改訂されます。前回は2000年。
固定資産税課税標準額は、家屋の場合、3年間据置かれますが、土地の場合税負担の調整措置があるため、通常、毎年変わります。
4. 社宅の水道光熱費などを会社が負担した場合、原則として給与となります。
独身寮などで、入居者別に全額を把握できない場合は、会社が負担しても問題ありません。