

住宅の賃貸借と課税問題

2014年6月13日

政府は家主の住宅賃貸所得に対して課税しようという方針を立てているものの、一向に埒が明かない状態が続いている。

最近、伝賃1) から月賃2) への転換が加速しているが、店子が「月賃所得控除」を受けると、家主の賃貸所得が明るみに出ることになる。家主は賃貸所得に対する税金を払いたくない。住居を必要とする人々は、所得控除を受けられる権利を放棄するか、家主の税金を店子に転化させた分だけ高い家賃を払うしかない。現状では、政府が個人的な（韓国は住宅賃貸会社が無いに等しい）住宅賃貸借取引を透明化しようとするれば、反って賃貸住宅市場の需給不均衡がひどくなる、という悪循環に陥っているのが実情である。

- 1) チョンセ。韓国固有の住宅賃貸借方法。店子が家主に一定の金額（その利子によって家賃プラス α を充当できるほどの大金）を預託して入居する。店子は家賃を払う必要がなく、家主は契約終了時にその金額を店子に返還する。この数年間、金融機関の利子率が低下しているため、伝賃方式を嫌って月賃方式へと転換する家主が増えている。
- 2) ウォルセ。日本の月極め家賃と同じ。

以下では、現行税法における住宅賃借人の月賃所得控除の内容、および賃貸人の住宅賃貸所得に対する課税要件と課税方法について説明することにする。

なお、今後、税法を改正して月賃賃貸所得に対する課税方式を整備し、月賃所得控除を税額控除へと転換する計画である、と政府は発表した。

1. 賃借人の月賃所得控除

1) 月賃所得控除の適用対象者

適用対象者は、勤労所得がある居住者（日雇い労働者を除く）で無住宅世帯の世帯主であって、「国民住宅規模（=85㎡）」以下の住宅を賃借するために月賃額などを支払う者のうちで当該課税期間の総給与額が5,000万ウォン以下の者であるが、当該課税期間に総合所得課税標準を計算するときに合算する総合所得金額が4,000万ウォンを超過する者は適用対象から除外する。

なお、世帯主が月賃所得控除を含む住宅関連所得控除を受けない場合には、世帯員が控除を受けることができる。

2) 所得控除金額

所得控除金額は次のように計算する。

$$\text{所得控除金額} = \text{月賃額} \times 60\%$$

ここで月賃額というのは、住宅を賃借するために支払う家賃であって、サグルセ（賃借期間中の分を先払いする家賃）を含む。

また、賃貸借契約証書の住所地と住民登録票謄本の住所地が同一でなければならない（所得税法施行令第112条第5項）。

月賃額は次のように計算する。

$$\text{月賃額} = \frac{\text{賃貸借契約証書上の賃借期間中に支払うべき月賃の合計額}}{\text{住宅賃貸借契約期間の日数}} \times \text{当該課税期間の賃借日数}$$

3) 所得控除の限度金額

月賃所得控除そのものの限度額があるわけではなく、他の住宅関連所得控除と合算して所得控除の限度額が決まる。月賃所得控除額以外に住宅関連所得控除金額がない場合には、500万ウォンを限度として所得控除の適用を受けることになる。月賃所得控除を含む住宅関連所得控除の限度額を要約すると下表ようになる。

① 長期住宅抵当借入金の利子償還額がない場合

項目	限度額
・住宅賃借のための借入金の元利金償還額×40%	300万ウォン*
・月賃額×60%	
・「マイホーム作り貯蓄」の払込額×40%	

* 限度超過金額はないものとするが、月賃額の場合は限度超過金額と月賃控除金額（年200万ウォンを限度とする）のうち、少ないほうの金額を追加して勤労所得金額から控除する。

② 長期住宅抵当借入金の利子償還額がある場合

項目	限度額
・住宅賃借のための借入金の元利金償還額×40%	500万ウォン*
・月賃額×60%	
・「マイホーム作り貯蓄」の払込額×40%	
・長期住宅抵当借入金の利子償還額	

* 長期住宅抵当借入金の利子を固定金利で支払う場合や、元金または元利金を据え置き式ではなく分割償還方式で支払う場合には、1,500万ウォンを限度とする。

2. 賃貸人の住宅賃貸所得に対する課税要件と課税方法

1) 課税か非課税かの判断

1戸の住宅を所有する者の住宅賃貸所得に対しては課税されない。

課税対象となるのは、①2戸以上の住宅を所有する者の住宅賃貸所得、②所有戸数にかかわらず、基準時価が9億ウォンを超える高額住宅の賃貸所得、③所有戸数にかかわらず、国外に所在する住宅の賃貸所得である。

なお、非課税になるかどうかの決め手になる所有戸数の計算方法は、所得税法施行令第8条の2第2項で詳細に規定されている³⁾。

3) 所有戸数の計算方法

- ① 「多人口住宅（＝多世帯住宅）」は1戸の住宅と見なすが、区分登記されている場合は各々を1戸の住宅と数える。
- ② 共同所有の住宅は持分が最も大きい者の所有として計算するが、持分が最も大きい者が2人以上である場合は、各々の所有として計算する。但し、持分が最も大きい者が2人以上である場合に、その人々が合意して、その中の1人を当該住宅の賃貸収入の帰属者であると定めた場合には、その者の所有として計算する。
- ③ 賃借した住宅を又貸しする場合や、伝賃で借りた住宅を伝賃保証金を受け取って又貸しする場合には、その賃借住宅または伝賃住宅を賃借人または伝賃保証金を受け取った者の住宅として計算する。
- ④ 本人と配偶者がそれぞれ住宅を所有している場合には合算する。

2) 課税される住宅の賃貸所得の計算

住宅賃貸所得の金額は次のように計算する。

$$\text{住宅賃貸所得金額} = \text{総収入金額(非課税所得を除外)} - \text{必要経費}$$

但し、総収入金額には、賃貸料、見なし賃貸料、および管理費が含まれる。

① 賃貸料

短期賃貸料の場合は約定日に賃貸料を収入金額と見なすが、長期賃貸料を先払いで受領する場合は発生主義によって賃貸料を計算する。

② 見なし賃貸料

住宅保証金に対する見なし賃貸料は、3戸以上の住宅（基準時価3億ウォン以下の国民住宅規模の住宅を除く）を所有し、該当住宅の保証金の合計額が3億ウォンを超過するときに計算する。

区分	計算式
推計決定	(保証金など-3億円*) 積数×60%×利率**×1/365
上記以外	(保証金など-3億円*) 積数×60%×利率**×1/365-金融収益***

- * 保証金を受領した住宅が2戸以上の場合、保証金の積数が大きい住宅の保証金から順に差し引く。
- ** 2013年以後は3.4%
- *** 利子や配当など

③ 管理費

納付を代行した公課金は除外する。但し、納付代行金額を超過して受領した金額は課税する。

- 以上 -