

daily コラム

2021年8月16日(月)

〒308-0842 茨城県筑西市一本松 624-3

税理士法人和敬会筑西事務所 TEL 0296-22-3689 FAX 0296-25-0627

Email tfc@wakei-kai.com

建物賃貸借に係る保証金から差し引く原状回復工事費用

原状回復工事費用とは？

賃借人がアパートやマンションを退去する時、次の入居者に貸せる程度にきれいすることが、賃貸借契約書では謳われております。これを原状回復工事費用と言います。

一昔前は、その費用は立場の弱い賃借人がすべて負担しておりましたが、裁判で争った事例もあり、現在では年月を経ることによる通常損耗（壁紙の劣化等）は賃借人が賃貸人に支払った家賃で填補されているとして、賃貸人の負担となっております。それを超える損失（備え付け器具等の破損等）は賃借人の負担となります。

実務では賃貸借契約時に詳細にどちらが何を負担するかを取り決めている場合がほとんどです。

問題は賃借人の負担する原状回復工事費用

アパート・マンションの家賃収入は居住用ですから消費税は当然非課税です。

賃貸人の負担する原状回復工事費用は家賃収入を得るための費用ですから、非課税対応仕入れとなり当然にも支払った消費税は消費税としては認識されず修繕費となります。賃借人の負担する原状回復費用は多くの場合、賃借時に賃貸人に預けた敷金や保証金で支払われ、残金が賃借人に戻って

きます。この賃貸人が賃借人の負担する原状回復工事費用を差し引いて敷金や保証金を返却した場合、差し引いた原状回復工事費用は賃貸人の役務の提供にあたるから賃貸人の収入で、なおかつ消費税の課税取引だと国税当局は言っております。

常識として

賃貸人は原状回復工事を請け負った工事会社にかかった費用を便宜上まとめて支払い、賃借人の負担分を預かっていた敷金や保証金から差し引いて返すだけです。

常識としては単なる「立替金」です。

専門家の非常識

上記取引を経理処理すると、以下になります。

原状回復工事費用を工事会社に支払時
(修繕費) 全額 / (現預金) 全額
賃借人に負担分を差し引いて返却時
(保証金) 全額 / (雑収入) 負担分
/ (現預金) 差額

(雑収入) が (修繕費) となる場合もあります。いずれにせよ費用と収入で処理されます。この辺からの非常識と思われます。



コペルニクス
的発想か？