



NZミルフォートサウンド

駐車場と消費税

皆様、新年あけましておめでとうございます。令和2年がいよいよスタートです。新たな気持ちで今年1年皆様にとりまして幸多い年となります事を祈念いたします。相変わらずお引き立てを賜ります様お願い申し上げます。

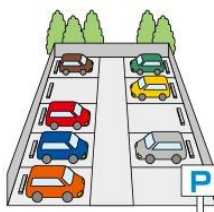
賃貸住宅付属の駐車場・・・駐車料への消費税課税は有?なし? 新年1号のMDレポートはいろいろな形態の駐車料金の消費税についてレポートします。

1 原則

- ① 土地の貸し付けは消費税非課税です。しかし駐車場の貸し付けは、施設の貸し付けとして課税対象となります。設備無し of 青空駐車場は、土地の貸し付けとして非課税ですが、砂利を敷いたり、ロープでを埋めて区画したら、設備と言われます。
- ② 住宅家賃は消費税非課税は、皆様承知するところですが、駐車場の利用料は課税です。それでは、住宅付属の駐車場は?・・・住宅に対する**従属性が強固な場合のみ非課税**とされます。

2 応用編

- ① 戸建賃貸住宅の駐車場スペースがある場合は?・・・**住宅と一体なので住宅家賃として非課税**。
- ② 賃貸集合住宅、アパート敷地内に1戸1台分駐車スペースが用意されています。・・・①と同じ家賃全体が非課税。但し、1戸当たり1台以上の駐車スペースが確保されており、自動車の有無にかかわらず割り当てられる等の場合いで、住宅の貸し付けの対価とは別に駐車場使用料等は収受していないものが該当します。
- ③ 全戸アパート敷地内に駐車場はあり、自動車を持たない入居者がいて、家賃10万円、駐車料金5,000円、使わない人は、家賃10万円み、駐車場は借りても借りなくても良い場合は・・・全住宅に駐車場付属でも家賃とは別に駐車料金を受領したり、**家賃10万円に駐車料金5000円を含むと契約書に記載があれば課税となります**。



- ④ 道路を隔てた駐車場スペースは、全居住者に駐車場1台分が割り当てられますが、スペースの関係で、それはアパートと道路を隔てた駐車場は?・・・
住宅と一体としての一体性に欠け、**住宅への従属性が認められないから課税対象となります**。

3 参考

- ① 受け取っている金額が「家賃」だけになっている場合で、車所有の有無に関わらず1戸につき1台以上なら非課税。例え「家賃」だけになっている場合でも**それ以外(所有有無にかかわらず1戸1台以上以外)**であれば課税。
- ② 「家賃」とは別に「駐車場利用料」名目で受け取ったり、「家賃〇〇円、駐車料〇〇円含む)ならば、課税となる。
- ③ 「家賃」10万円だけなのに消費税課税となるなら、家賃を近隣相場で合理的に区分をして非課税家賃9.5万円課税消費税5000円として消費税申告する。
- ④ **そもそも免税事業者なら**・・・消費税免税事業者(課税売上1000万円以下・・・住宅家賃はこの対象外)なら消費時申告不要、10万円全額を所得申告すれば問題ありません。