

発行所

株式会社FPシミュレーション

大阪市中央区平野町3-1-10 Tel :06-6209-7678

編集発行人:税理士 三輪 厚二 Fax :06-6209-8145

◇ ビルの共益費にかかる消費税

Q : 当社は不動産貸付業を営んでおり、賃貸マンションを所有していますが、入居しているテナントから家賃のほかに、水道光熱費や清掃費用などにあてるための共益費を受け取っています。

この共益費の収入には消費税がかかるりませんか。あるいは、預り金的な性格のものだから消費税はかからないと考えてよいのでしょうか。

A : 原則としては消費税の課税対象になりますが、水道光熱費等がメーター等により各テナントごとに区分されており、かつ、受け取った金銭を預り金として処理している場合には、消費税の課税対象になりません。

【解説】

ビル管理会社等が、共益費として毎月一定額を受取り、その中から水道光熱費・清掃費・修繕費・管理人の人件費などを支払っている場合、その共益費は、ビル管理会社等の売上げとして、消費税の課税対象となります。この場合、水道光熱費など課税仕入れにあたるものについて支払った消費税は、仕入税額控除の対象になります。

しかし、水道光熱費その他の諸経費がメーター等によって各テナントごとに区分されており、かつ、受け取った共益費をビル管理会社の側で「預り金」として処理していて、単にテナントが支払うべき諸経費を代わりに支払っているだけだと認められる場合には、消費税の課税対象になりません。

