

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:06-209-7678

編集発行人: 税理士 三輪 厚二 Fax:06-209-8145

保証金から差し引く修理代

Q: 当社は、テナントビルの賃貸業を営んでいます。テナントビルの貸し付けに際して入居者から保証金を預かっています。そして入居者が退居する際には、当社が原状回復工事を行ない、その修理代を預かり保証金から差し引いた残金を返還しています。この場合預かっている保証金と差し引く修理代は、消費税の課税対象となるのでしょうか。

A: 権利金や更新料のように後日返還しないものは、資産の貸し付けの対価に相当し、消費税の課税対象になります。

これに対して敷金や保証金のように、預かっているだけで契約の終了時において返還するものは、資産の貸し付けの対価になりませんので、消費税の課税対象になりません。

また、敷金や保証金のうちに契約の終了時において一部返還されない金額がある場合には、返還しないことが明らかになった時において消費税の課税対象になります。

賃借人に代わって賃貸人が行なう原状回復工事については、賃貸人が賃借人に対して行なった役務の提供に該当します。そのため、その修理代の金額は、消費税の課税対象とならない預かり保証金から差し引かれるものであっても、役務の提供の対価として消費税の課税対象となります。

