



社宅等の賃貸料相当額の計算

役員や使用人に対して社宅や寮などを賃貸している場合、一定の賃貸料相当額以上を収受していないと給与課税の問題が生じることになりますが、役員と使用人で賃貸料相当額の計算は異なることとされています。その計算に当たっては共通点もありますが、主なポイントは次の通りです。

(1) 他から借り受けた社宅等

他から借り受けた社宅等の場合には、家主に対して会社が家賃を支払うことになりますが、その場合であっても賃貸料相当額は原則として固定資産税の課税標準額を用いて計算することになります。支払家賃の金額を基準とするのは、役員の小規模住宅以外と豪華社宅の場合のみとなります。

(2) 固定資産税の課税標準額

① 課税標準額の確認

社宅等が自社所有であれば固定資産税の課税標準額の確認は問題ないと思われますが、上記(1)の通り、他から借り受けた社宅等の場合にも固定資産税の課税標準額の確認が必要になります。家主や不動産仲介会社に確認しても不明な場合には、借主であれば社宅等が所在する市役所等に確認することが可能です。

なお、その社宅等が新築等で固定資産税の課税標準額が定められていない場合には、その社宅等と状況の類似する住宅等に係る固定資産税の課税標準額に比準する価額を基に賃貸料相当額の計算を行うこととされています。

② 課税標準額の金額

固定資産税の課税明細等では住宅用土地について、「基準年度の価格」と「固定資産税の負担軽減を目的とした住宅用地特例適用後の減額された課税標準額」の2つの金額が記載されている場合があります。この場合の賃貸料相当額の計算における固定資産税の課税標準額は「住宅用地特例適用後の課税標準額」となりますが、その理由としては固定資産税が軽減されることにより貸主側のコストが低くなっていることや、そもそも社宅制度は福利厚生を目的としていることにあるようです。

③ 課税標準額の改訂

固定資産税の課税標準額が改訂された場合には、原則として賃貸料相当額の再計算が必要になりますが、使用人に貸与された社宅については、その課税標準額の改訂幅が20%以内であれば再計算をする必要はないこととされており、役員と使用人ではその取扱いが異なることとなります。

(3) 住宅手当の支給、本人契約の場合の家賃負担

役員や使用人に対して住宅手当を支給している場合や、本人が直接契約している住宅の家賃を会社が負担している場合には、社宅の貸与には該当せず、その金額が給与として課税されることとなります。

(4) 社会保険料への影響

社会保険では社宅の貸与は現物給与に該当し、その現物を通貨に換算して標準報酬月額に含めることとされています。

協会けんぽの場合、その金額は都道府県ごとに異なりますが、令和8年10月1日からその計算方法が居住面積1畳当たりの価額から総面積1㎡当たりの価額に変更になるようです。収受する社宅家賃については、税務上の賃貸料相当額だけでなく、社会保険への影響も考慮して決定する必要があると思われます。
