

日本会计・税务实务资讯

题目： 向员工提供出租公司住房或宿舍时的税务处理方法

作为企业经营者或财务人员，您可能听说过“出租公司住房可以节税”这样的说法。日本在满足一定条件，公司将宿舍或者住房出租给员工时，无需将其视为工资来课税，并且公司可以将房租作为经营费用，从而帮助个人减少税收。本文将详细解释在日本公司在向员工提供宿舍或出租住房时的税务处理方法。

向员工提供出租公司住房或宿舍时员工的所得税的征收与免征收的范围

1. 无偿提供给员工的情况下

如果公司无偿向员工提供出租公司住房或宿舍等，那么根据“租金相当额”，将该金额视为员工的工资并进行课税。

2. “租金相当额”不满50%的情况下

如果公司有偿向员工提供出租公司住房或宿舍，并且从员工处收到的租金低于每月“租金相当额”的50%，则【“租金相当额”减去“员工支付的租金”的金额】将被视为员工的工资，并对该金额征收所得税。

以现金形式支付的“住房津贴”或“由入住者直接签订合同并承担租金的情况”，不被视为出租公司住房的提供，因此将被视为工资并课税。

3 免税的情况

如果公司从员工处收取的“租金”金额为每月“租金相当额”的50%以上，那么该“租金相当额”将不被视为员工的收入，因此不会对其征收所得税。

除上述情况，所得税法9条①6、所得税法施行令21条①4规定符合以下条件的，也免征所得税。

根据《国家公务员宿舍法》(免费宿舍)的规定，因免费提供宿舍而获得的利益，或因工作职责的需要，员工被要求居住在雇主指定的地点而获得的经济利益，均被视为免税收入。

具体来说，根据《所得税法基本通达9-9》中的规定，下列类型的房屋被视为符合免征税条件：

a. 提供给船员的船舱：船舶乘员居住的船舱。

b. 交替制工作场所的员工宿舍：在实行昼夜交替制工作的场所，为需要在早晨或深夜出勤的员工提供的宿舍或房间。

c. 护士、保安等在职期间无法离开工作地点的员工宿舍：为那些通常在正常工作时间外也需工作的护士、保安等，由于其职务要求而难以离开工作地点居住的员工提供的宿舍或房间。

d. 为早晚班员工提供的宿舍：为在酒店、旅馆、牛奶销售店等需早晨或深夜工作的住店员工提供的房间。

e. 为从事季节性工作期间住在工作地点的员工提供的房间。

f. 为在矿山等处工作的员工提供的住房或房间。

g. 工厂宿舍和位于企业或其他机构房舍内或邻近房舍的其他宿舍的房间。

这些类型的住房福利因其特定的工作要求而被视为免税收入。

租金的相当额的规定

“租金相当额”是指用于计算员工从公司获得的住房福利所对应的经济利益的金额。根据日本的税法规定，如果公司以低于市场租金的价格向员工提供住房，差额部分将被视为经济利益，需要作为工资收入进行课税。计算“租金相当额”时，一般会考虑以下几个因素：

1. 市场租金：该地区相似物业的市场租金。

2. 员工实际支付的租金：员工实际负担金额

“租金相当额”的公式：税法中规定了具体的公式，根据宿舍的类型、面积、地理位置等因素来计算“租金相当额”。为不作为工资来课税的情况下算出租金相当额”金额为下记①②③的合计额。

- ① 建筑物当年的固定资产税的课税标准额×0.2%
- ② 12 日元×建筑物的总床面积 (m²) / 3.3m²
- ③ その年度の敷地の固定資産税の課税標準額×0.22%

例：一间公寓，建筑物的固定资产税的课税标准 20,000,000 日元，土地的固定資産税の課税標準为 10,000,000 日元，公寓的总窗面积 66 m²

- ① 20,000,000 × 0.2% = 40,000
 - ② 12 日元 × (66 m²/3.3 m²) = 240
 - ③ 10,000,000 × 0.22% = 22,000
- ① + ② + ③ = 40,000 + 240 + 22,000 = 62,240

参考国税庁 HP: <https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/gensen/2597.htm>

公寓的“租金相当额”62,240 日元。从员工的工资里可以租金相当额”的金额进行租金的扣款，如果公司获得的金额超过相当于租金的 50%，则不存在应缴纳工资税的经济利益，这意味着公司每月应从员工处获得超过 62,240 × 50% = 31,120 日元的收入。参考《所得税法》第 36-47 号基本通知规定

公司的费用处理

公司支付的租金与员工处收取的租金之间的差额，可以作为可扣除费用。

此外，如果公司拥有房屋所有权，则与房屋有关的折旧、财产税、保险费、维修费和其他费用可由公司支出，公司支付的租金与从员工处收到的租金之间的差额可列入可扣除费用。

以上如有不明之处，想具体进行了解税务上，会计上的处理方式等信息，建议咨询专业人士。

联系人

王 欣 || 日本公认会计师 日本税理士

太阳 Grant Thornton Advisors 株式会社

中国事业部 合伙人

东京都港区元赤坂 1 丁目 2 番 7 号赤坂 K-Tower

电话 03-5770-8821

手机 070-2459-0723

电子邮件 xin.wang@jp.gt.com

网址 <https://www.grantthornton.jp/zh/>

微信: GTJapan-Tokyo