

本ガイドは、独立した第三者の専門家によって作成されたものです。

2024年11月

日本 - 短期滞在利用に関する税務上の留意点

以下の情報は、日本で短期滞在型の宿泊施設を提供する際に適用される可能性のある税務上の一般的な取扱いについて述べたものです。

税法は複雑であり、頻繁に改正されますので、税務上の取扱いについては常に適用される税法についての最新の情報を入手した上で、適切に納税義務を果たすことが重要となります。税金に関する申告および納付は、各人の自己責任でご対応いただくようお願い致します。

日本で短期滞在型の宿泊施設を提供する場合は、主に次の種類の税金の対象となりますので、該当する場合、税金を支払う義務が生じます。¹

- 個人所得税(広義では所得税(国税)と住民税(地方税)を意味します)
- 消費税
- 固定資産税、都市計画税

ここでの説明は一般的なものととどまっています。したがって、下記の説明は包括的なものではなく、個別具体的なアドバイスを目的としているものではないことはご了承下さい。日本における税務上の取扱いについてご不明な点がある場合は、ご自身で税務署に確認するか、税理士にアドバイスを求めることをお勧めします。

また、当社ではここで提供する情報をリアルタイムでは更新しておりませんので、税法や税務手続きについて直近で変更されているかどうかについてはご自身でご確認いただく必要があることにご留意下さい。

法令等により、あなたがプラットフォーム上で稼得した収入についての税務当局等への報告義務がAirbnbに課せられる可能性があることにご留意ください。そのため、もしAirbnbが報告したあなたの収入金額と、あなたが申告した金額に差異がある場合には、税務当局からの問い合わせを受けうることに留意ください。

¹状況や物件の場所によっては、ホテル税や宿泊税等が課税される場合がありますが、これらは国税ではなく、一部の限られた都道府県や市町村で導入されているものであるため、本税務ガイドでは対象外とさせていただきます。なお、通常は国税である所得税の申告納税を行うと、地方税である住民税がその後賦課課税されます。また、事業の運営規模等によっては地方税である事業税が賦課課税される場合もあります(ただし、これらの税は原則として申告書の提出は要しません)。

個人所得税

日本で所得を得た場合、その所得に係る税金を日本の税務署に対し支払わなければなりません。以下では、日本において短期滞在利用によって得られる所得から生じる税金の概要と、税務署への納税方法について説明致します。

所得税については、日本での課税年度は1月1日から12月31日(暦年)までです。

短期滞在利用から得られる所得の分類

所得税の取扱いは、所得区分によって異なりますが、所得区分ごとの課税所得(ネットでの所得)の計算は、広い意味では同一です。短期滞在利用に係る所得区分についての詳細は、日本の税務当局(国税庁)の[ウェブサイト](#)(日本語のみ)をご覧ください。短期滞在利用から得られる所得は、各人の具体的な状況に応じて、次の所得区分のいずれかに分類されます。

- 事業所得
- 不動産所得
- 雑所得

日本の所得税(国税)

所得を得ている日本の居住者である場合や、国内源泉所得(不動産所得等)を得ている非居住者である場合は、一般的に、日本において、所得税申告書を提出し、所得税を納付する必要があります。

より正確には、日本の所得税の目的上、日本には2つの納税者の区分があります。

1. 居住者。「居住者」とは、国内に住所を有し、または現在まで引き続いて一年以上居所を有する個人をいいます。この区分は以下のように細分化されています。
 - a. 永住者:税法上の「永住者」とは、非永住者以外の居住者個人をいいます。
 - b. 非永住者:「非永住者」とは、居住者のうち、日本の国籍を有しておらず、かつ、過去十年以内において国内に住所または居所を有していた期間の合計が五年以下である個人をいいます。
2. 非居住者。「非居住者」とは、居住者以外の個人をいいます。

日本国内に「居所」を有するか否かの判断は、各人の個別具体的な状況および実態並びに事実認定に基づき行われます。その判断要素としては、個人が日本に主たる住居を維持しているかどうか、個人の職業、配偶者と扶養家族が同居しているかどうか(同居していない場合は配偶者と扶養家族の所在地)、および個人の主たる資産がどこに所在するか等が挙げられます。

これらの区分における課税所得の範囲は、次のとおりです。

区分	課税対象
永住者	全世界所得
非永住者	国内源泉所得、および国外源泉所得のうち、日本国内に送金され、または日本国内で支払われたもの
非居住者	国内源泉所得

大まかにいえば、(i) 給与所得者においては暦年中の雑所得が 20 万円以下で、他の区分の所得がない場合（同一暦年中の単一事業主からの給与所得が合計 2,000 万円以下で、事業主による年末調整の対象となるものに限り）、または(ii) 暦年中の所得が合計で 48 万円（すなわち基礎控除の額）以下の場合には、所得税の確定申告と納税は原則として必要ありません。確定申告についての詳細は、国税庁の[ウェブサイト](#)（日本語のみ）をご参照ください。²

日本では、様々な税額控除があり、それぞれの条件や範囲があります（下記の「税額控除」をご参照ください）。

短期滞在利用に関する個人の所得から控除できる代表的な費用

物件の貸付けに直接関連する費用を控除することができます。この費用には、以下のようなものが含まれますが、これらに限定されません。

- ガス、水道、電気の使用料（賃借人の使用に関連するものに限る）
- 清掃費用（賃借人の滞在に関連するものに限る）
- 物件の維持管理費、修繕費、減価償却費（賃借人の滞在に関連するものに限る）
- Airbnb が請求するようなサービス料

税額控除

（居住者の場合）所得に対して累進課税の対象となるため、日本の税法は、各種の控除を認めています。どのような控除が適用されるかは、各人の個別具体的な実際の状況より異なります。そのため、具体的な適用に関しては、税理士に相談なさることを強くお勧めします。また、国税庁の[ウェブサイト](#)（日本語のみ）もご覧ください。

² (i)の場合、住民税の申告と地方公共団体への住民税の納付が必要になる場合がありますので、ご注意ください。

日本の所得税率(所得税と住民税の合計を表示しています)

日本の居住者に適用される税率は、次のとおりです。

課税所得の合計額(円)	所得税 ³ (%)	住民税(%)	合計(%)
0 - 1,950,000	5.105	10	15.105
1,950,001 - 3,330,000	10.21	10	20.21
3,330,001 - 6,950,000	20.42	10	30.42
6,950,001 - 9,000,000	23.483	10	33.483
9,000,001 - 18,000,000	33.693	10	43.693
18,000,001 - 40,000,000	40.84	10	50.84
40,000,001 以上	45.945	10	55.945

非居住者に対しては一律 20.42%の税率が適用されます。

日本の居住者が外国の短期滞在利用に係る所得を受け取る場合の日本の所得税の納税義務

日本の永住者の場合、一般的に全世界所得を申告しなければなりません。日本の非永住者の場合、国内源泉所得、および国外源泉所得のうち、日本国内に送金され、または日本国内で支払われたものを申告しなければなりません。日本の非居住者である場合は、国内源泉所得のみを申告する必要があります。

日本の居住者が所有する外国資産から生じた所得は、一般的に、当該資産が所在する国においても課税されます。通常、日本の税額のうち外国資産に関連する部分については、外国税額控除制度により、二重課税が排除される場合があります。

日本における納税申告

所得税申告書は、所定の申告書を所轄の税務署に郵送するか、e-Tax システムを利用して電子的に提出することができます。e-Tax の詳細については、国税庁の[ウェブサイト](#)(日本語のみ)をご覧ください。

税金の申告-申告期限と納付期限

個人の納税義務者は、暦年での課税が行なわれます。所得税の申告およびその納付期限は、翌年 3 月 15 日(土日の場合は、翌月曜日に自動的に延長されます。)です。したがって、2025 年 3 月 17 日(月)までに 2024 年分の個人所得税の申告および納付を行う必要があります。振替納税をあらかじめ申請している場合であっても、申告書提出期限の延長はできませんが、納税期限は 4 月中旬ごろ(日付は年度ごとに国税庁から発表されます([国税庁ウェブサイト参照](#)))まで延長することができます。

³ 復興特別所得税を含みます。

罰則

確定申告を期限までに行わず、期限後に税務署から通知を受ける前に所得税の確定申告を行った場合、(所得税額の)5%の無申告加算税が課される場合がありますのでご注意ください。また、申告期限までに確定申告を行わず、税務署から税務調査開始の通知を受けた場合、(50万円または所得税額のいずれか少ない額の)15%、(所得税額のうち50万円を超え、300万円以下の部分の)20%に加えて(所得税額のうち300万円を超える部分の)30%の無申告加算税が課される場合があります。

また、所得税の納付が遅れた場合、(所得税の)年 2.4%(納期限から二カ月以内)あるいは年 8.7%(納期限から二カ月経過後)のいわゆる延滞税(利子的な税金)が課されます。この延滞税率は 2024 年分の税率であり、延滞税率は年度ごとに定められるため、変更される場合があります。

さらに、申告漏れ(過少申告)の場合(つまり申告した所得が実際の所得を下回る場合)にも、同様に過少申告加算税(加算税額に応じて、(50万円または所得税額のいずれか少ない額の)10%または(所得税額のうち50万円を超える部分の)15%の税率)および延滞税が課されます。しかし、税務署から連絡を受ける前に修正申告を行った場合、過少申告加算税は適用されません(延滞税のみ支払う必要があります)。

日本の税務署の連絡先

日本の税務署の所在地等は、国税庁の[ウェブサイト](#)に掲載されています。

消費税

消費税は複雑ですので、ご自身の個別的な状況に適用されるルールを理解する必要があります。

大まかにいえば、消費税とは国内での消費にかかる税です。日本で供給される商品およびサービスの大半は消費税の対象となります。

日本国内で商品またはサービスを供給する者は、原則として、消費税相当額を徴収し、消費税納税額を日本の税務署に納めなければなりません。他の税金も同様ですが、当社としましては、ご自身が日本で負う可能性のある消費税の義務については税理士に相談なさることをお勧めします。

日本国内にある部屋を短期間(滞在日数 1 か月未満⁴)ゲストに利用させている場合、これに係る宿泊料は消費税の対象になります。よって、原則として、日本の税務当局に対し、消費税の仕入税額を控除した後の消費税納税額(売上に係る消費税から控除可能な仕入にかかる消費税を差し引いた純額)を納めなければなりません。Airbnb は宿泊施設そのものを供給してはおりませんので、短期滞在利用料に関しては、もっぱらホストである皆様各人に日本での消費税の納税義務があります。

日本で短期宿泊利用をさせる場合、ゲストから消費税を回収する必要がありますか？

一般的に、消費税の納税義務者である個人事業主や法人(消費税課税事業者)は、消費税課税事業者となる基準を満たした場合、消費税を徴収し、日本の税務署に対し消費税納税額を納める必要があります。個人事業主の場合、一般的に、前々年(基準期間)の消費税の課税売上高が 1,000 万円を超える場合、消費税課税事業者に分類されます(例えば、2022 年の消費税の課税売上高が 1,000 万円を超える場合は、2024 年に消費税課税事業者となります)。個人事業主がこの基準金額に達した場合には、遅滞なく、消費税課税事業者となった旨の届出書を提出しなければなりません。これは、日本の居住者であるホストおよび非居住者であるホストいずれにも適用されます。

2023 年 10 月 1 日より適格請求書保存方式(いわゆるインボイス制度)が導入されました。適格請求書保存方式下では、消費税課税事業者であるゲストが短期宿泊利用に係る消費税を仕入税額控除の対象とするためには、適格請求書を取得する必要があります。ホストが適格請求書を発行するためには、消費税課税事業者(上述の基準期間等により、消費税課税事業者に分類されない(つまり、消費税免税事業者である)場合であっても、消費税課税事業者選択を行うことにより消費税課税事業者となる必要があります⁵)であり、かつ登録申請を行うことにより適格請求書発行事業者として登録する必要があります。インボイス制度の概要については、国税庁の[ウェブサイト\(日本語のみ\)](#)をご覧ください。

⁴ 1 か月以上の滞在である場合の宿泊料は、非課税売上となります(消費税法施行令 16-2)。

⁵ 本来消費税免税事業者であるにもかかわらず、適格請求書発行事業者となるために、消費税課税事業者となった事業者については、(後述する簡易課税制度のように)売上にかかる消費税の 80%を仕入れ税額控除の対象とできる負担軽減措置(いわゆる 2 割特例)が設けられています。詳しくは[国税庁のウェブサイト](#)をご参照ください。

消費税課税事業者の場合、同課税年度内に発生した控除可能な仕入税額(原則として、仕入先より入手した適格請求書に記載される消費税額の合計額を上限とする⁶)を控除することができます。

日本の消費税について届出し、消費税を徴収する必要があるかどうか、また発生した仕入税額を控除することが認められるかどうかを判断する際に、サポートが必要な場合は、税理士に相談なさることをお勧めします。

消費税の届出に関する詳しい内容については、国税庁の[ウェブサイト](#)(日本語のみ)をご覧ください。

消費税課税事業者である場合、ゲストからどのように税金を徴収する必要がありますか？

ゲストから消費税を徴収する必要があると判断した場合には、ご自身が消費税を徴収して、その後、定期的に消費税申告書により納税額を申告した上で納税する必要があることにご留意ください。

ゲストに請求する価格には、消費税を含む必要があります(また、請求書には、表示される価格が消費税を含むものであることを明記しなければなりません)。したがって、10%の消費税の対象となる宿泊施設を提供する場合は、合意された宿泊代金に 10/110 を乗じて(つまり税引額に引き直した上で消費税率を乗じることにより)日本の消費税の支払額を算出する必要があります。例えば、宿泊代金総額 10,000 円が合意されているとします。この施設の提供による日本の消費税は、 $10,000 \times 10/110 = 909$ 円として計算されることとなります。

お客様に領収書や請求書を発行する場合、上記インボイス制度を含め一定の手続きが必要になる場合があります。詳しくは[こちら](#)(日本語のみ)をご覧ください。

申告手続きについては、国税庁の[ウェブサイト](#)(日本語のみ)をご覧ください。

消費税率は定期的に改正されることがあります。最新の消費税に関する情報を知るためには、税務署に定期的に確認なさることをお勧めします。

例えば、本ガイドの発行日時点では、宿泊施設の提供(短期滞在利用)に適用される日本の消費税率は 10%⁷であり、この税率は国税である消費税と、地方税である地方消費税の合計税率です。

⁶ 後述の簡易課税制度又はいわゆる 2 割特例を用いている場合は、この適格請求書に記載の消費税額とは関係なく仕入れ税額控除が適用されます。これらの特例によらない、適格請求書の保存が求められる事業者についても、経過措置として、消費税免税事業者等からの仕入れについては、6 年間の経過措置が適用されます(仕入れにかかる消費税額の一定割合(2026 年 9 月 30 日までは 80%、2026 年 10 月 1 日から 2029 年 9 月 30 日までは 50%)を仕入れ税額控除の対象とすることができます)。

⁷ より正確にいうと、この 10%の消費税は、7.8%の国税である消費税および 2.2%の地方税である地方消費税から構成されており、申告書を作成する場合には、消費税および地方消費税をそれぞれ計算する必要があります。

ホストに適用される Airbnb の利用料 (host service fees) に係る消費税はどのように申告する必要がありますか？ また、ホストに適用されるこの利用料についてリバースチャージはどのように適用され、ホストはどのように対応する必要がありますか？

ホストに適用される Airbnb の利用料は、その性質から事業者向け電気通信利用役務 (消費税法第 2 条第 8 号の 4、消費税法基本通達 5-8-4) に該当すると考えられ、リバースチャージが適用されます。もしホストであるあなたが消費税の課税事業者であれば、ご自身の申告においてリバースチャージを考慮していただく必要があり、その結果消費税の納税額が増加する可能性があります。

一方、経過措置により、(i) あなたの課税売上割合が 95% 以上である場合、又は (ii) あなたが簡易課税制度を適用している場合においては、「当分の間」⁸ リバースチャージをご自身の申告において考慮する必要はないとされています。

以上の詳細については、税理士に相談なさることをお勧めします。

消費税の申告について

個人事業主の場合、消費税課税事業者になった初年度以降は、翌年 3 月 31 日⁹までに消費税確定申告書を提出する必要があります (例えば、2024 年に消費税課税事業者になった場合は、2025 年 3 月 31 日までに消費税確定申告書を提出しなければなりません)。

2 年目からは、中間申告書を提出し、前年の消費税支払額に応じて、消費税予定納税額を税務署に毎月、四半期または半期ごとに納付する必要が生じる場合があります。前年度の消費税額 (国税分) が、(i) 48 万円超で 400 万円以下の場合、消費税課税事業者は、消費税の中間申告または消費税の中間納付を半年ごとに行うこと、(ii) 400 万円超で 4800 万円以下の場合、消費税課税事業者は、消費税の中間申告または中間納付を四半期ごとに行うこと、そして (iii) 4800 万円超の場合、消費税課税事業者は、消費税の中間申告または中間納付を月ごとに行うことが義務づけられます。詳しくは、国税庁の [ウェブサイト](#) (日本語のみ) をご覧ください。

消費税申告義務の詳細および関連する請求書については、税理士に確認なさることをお勧めします。

簡易課税方式における仕入税額控除

一般的に、消費税課税事業者は、実際の金額を基礎として、控除可能な仕入税額を控除した消費税納税額を支払わなければなりません。

⁸ 2015 年の改正附則第 42 条および第 44 条第 2 項により、経過措置として定められています。但し、電気通信利用役務の提供に係る消費税の改正が導入された時の国税庁の解説によると、実務的には半永久的措置であるとされています。

⁹ 土日の場合は、翌月曜日に自動的に延長されます。

ただし、前々年(基準期間)の消費税課税売上高が5,000万円以下の場合、簡易課税方式を適用しようとする課税年度の初日の前日までに簡易課税制度選択届出書の提出を行った場合には、売上に係る消費税額に一定のみなし仕入率を乗じた額を、みなし仕入税額として控除することができます(簡易課税方式)(例:個人事業主の消費税課税売上高が2022年度で5,000万円以下の場合、当該届出書が適切に提出されていることを条件に、2024年度に簡易課税方式を適用することができます)。みなし仕入率は、事業区分によって異なります。簡易課税方式は、原則的な方法と比較すると、消費税納税額を減少できる可能性があります。¹⁰

ただし、特定の例外的な状況においては、簡易課税方式が不利に働く可能性があることにご留意ください(例えば、相当額の消費税が課税される物品等の購入を計画し、実際の仕入税額がみなし仕入税額を上回る場合、簡易課税方式を選択すると不利になります)。したがって、簡易課税方式の選択については、事前に税理士に相談なさることをお勧めします。

詳しくは[こちら](#)(日本語のみ)をご覧ください。

罰則

所得税の加算税および延滞税の措置が消費税にも適用されます。上記の関連セクションをご参照ください。

固定資産税および都市計画税

宿泊施設の所在地によっては、地方自治体の税務署が発行する評価に基づき、2月末、6月末、9月末、12月末までに地方の固定資産税(該当する場合は都市計画税)が課税されることがあります。当該地方の固定資産税の納税者は、毎年1月1日現在の課税対象財産の所有者となります。

詳しくは[こちら](#)(日本語のみ)をご覧ください。

¹⁰ 物件の貸付け(民泊)の場合、みなし仕入率は一般的に50%です(税理士に確認なさることをお勧めします)。例えば、消費税の課税売上額が2,000万円の場合、売上消費税額は200万円となり、簡易課税方式を選択し、みなし仕入率が50%の場合は、納めるべき消費税の正味納税額は100万円(200万円 - (200万円*50%(みなし仕入率)))となります。