

## 日本会计・税务实务资讯

题目： 关于日本员工住宅的工资课税

### 1. 日本的员工住宅制度

企业为了员工的生活而出租住宅的行为被称为“员工住宅制度”。与一般的租赁房屋相比，租金大多比较便宜。除企业自己所有的房产的“自有员工住宅”外，还有企业以公司名义与房地产公司签订租赁房屋的合同的“租赁员工住宅”。员工住宅与住房补贴不同，由企业代为签订租赁合同，减轻了员工的负担。同时，住房补贴在全额作为工资课税的情况下，员工住宅是以租金相当额和员工负担金额来判断需要作为工资课税的金额。一般相比住房补贴，对员工有节税的效果。

### 2. 租金相当额的计算公式

租金的相当金额是指以下(1)到(3)的合计金额。

(1)(当年度该房间的固定资产税的课税标准额)×0.2 %

(2) 12 日元×(该房间的总占地面积(平方米)/ 3.3(平方米))

(3)(当年该房间的土地的固定资产税的课税标准额)× 0.22%

(注)不仅是公司等拥有的职工宿舍等，公司从签约租借给员工的情况下，上述(1)到(3)的合计金额也是相当于租金的金额。

### 3. 作为工资需要课税的范围

(1)无偿出租给员工的情况

★租金相当额作为工资被课税。

(注)对于护士、门卫等因工作而无法离开工作地点居住的员工，为了让其从事工作而将公司宿舍或宿舍出租的情况，即使是无偿出租，也有不作为工资征税的情况。

(2)从员工那里收取低于租金相当额的房租的情况

★收取的房租和租金相当额的差额，作为工资被课税。

但是，如果从佣人那里收取的房租超过了租金相当额的 50%，那么收取的房租和租金相当额的差额就不会作为工资被课税。

(3)以现金支付的住宅补贴，以及入住者直接签约时的公司负担的房租

★因为不被认可为公司员工住宅的出租，所以全额作为工资要被课税。

由于租金相当额的计算一般远低于实际的租金，所以对员工来说，比起直接支付住宅补贴，公司签约再将住宅租给员工的情况更利于员工节税。因此作为一种福利厚生制度，对应聘人来说更具有吸引力。

**不可错过:**

对于新建建筑物，要等到第二年才能获取到固定资产税的课税标准额的情况，日本所得税基本通達 36 - 42 (3) 规定，可采用近邻类似住房的课税标准额进行租金相当额的计算。

如果近邻类似住房的课税标准额也难以取得，可暂时对照日本法务局的“新建建筑物课税标准认定标准表”进行计算。

如有任何疑问，欢迎联络我们。我们的专业团队（税务·法律）可为您提供全程全方位的专业筹划。

**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](mailto:xin.wang@jp.gt.com)

网址 <https://www.grantthornton.jp/zh/>

微信: GTJapan-Tokyo