



賃貸契約書と印紙税

印紙税については、売買契約書、消費貸借契約書、請負契約書及び領収書等印紙税法で決められている“課税文書”に該当した場合に課税されます。また、印紙税の課税時期は課税文書により異なり、手形・受取書は「交付の時」、契約書・約定書・覚書は「証明の時」となっています。なお、課税文書に該当しているのに印紙が「貼られていない」「不足している」「所定の方法により消されていない」等の場合であっても契約が無効になるわけではありませんが、過怠税の対象となりますので注意が必要です。

■「課税文書」の判断

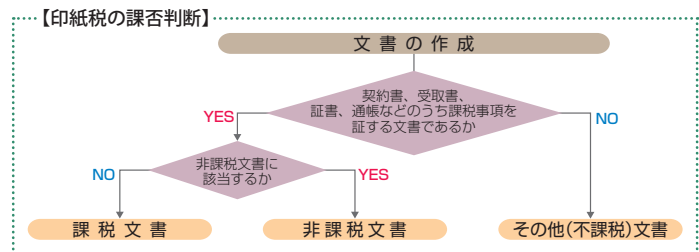
印紙税が課税されるのは、印紙税法で定められた課税文書に限られています。この課税文書とは、次の三つのすべてに当てはまる文書をいいます。

- (1) 印紙税法別表第一(課税物件表)に掲げられている20種類(第1号~第20号)の文書により証明されるべき事項(課税事項)が記載されていること。
- (2) 当事者の間において課税事項を証明する目的で作成された文書であること。
- (3) 印紙税法第5条(非課税文書)の規定により印紙税を課税しないこととされている非課税文書でないこと。

※ 文書の名称如何に係らず、記載されている内容に基づいて「課税文書」に該当するかを判断いたします。

■建物の賃貸借契約書

建物の賃貸借契約書については、権利金の受領事実が記載されているなどで印紙税額一覧表の第17号文書(金銭又は有価証券の受取書)等に該当するものを除き、印紙税はかかりません。



■建物の賃貸借契約書と敷地

建物の賃貸借契約書の中には、建物の所在地の他使用収益の範囲を確定するために、敷地の面積が記載されている事がありますが、このような文書も原則印紙税はかかりません。しかし、その敷地についての賃貸借契約締結が明らかなのは、印紙税額一覧表の第1号の2文書(土地の賃借権の設定に関する契約書)に該当し印紙税がかかります。

■建物賃貸借契約書と保証金、建設協力金

一般的に「保証金(敷金等)」は、契約期間中に賃料の滞納等賃借人の一定の債務の担保として貸貸人へ預託する金銭であるため、印紙税はかかりません。ただし、「建設協力金」または「保証金」などの名目で一定の金銭を受取り、一定期間据え置いた後に割賦償還する事等を約する場合の建物賃貸借契約書は、印紙税額一覧表の第1号の3文書(消費貸借に関する契約書)に該当し印紙税がかかります。また、通常の「保証金」であっても、契約終了後一定期間経過後で無ければ返還しないと約されている場合も同様に第1号の3文書となりますので注意が必要です。

■土地の賃貸借契約書

土地の賃貸借契約書は、印紙税法一覧表の第1号の2文書(地上権又は土地の賃借権の設定又は譲渡に関する契約書)に該当し「記載された契約金額」を基準に印紙税がかかります。なお、「記載された契約金額」とは「貸主が借主へ、返還することが予定されていない金額」を言い、地代や借主へ返還予定の預かり保証金のみが記載されている契約書は、「契約金額の記載のないもの」として印紙税は200円と定められております。また、無償で土地を貸すという使用貸借については、印紙税はかかりません。

■駐車場の賃貸借契約書

駐車場の賃貸借契約書は、アスファルト敷、区画割など駐車場として整備されていれば「施設の賃貸借」となり印紙税はかかりません。なお、借りた土地(更地等)を借主が駐車場として利用している場合等は、「土地の賃貸借」契約となり印紙税がかかります。

■領収書

「賃貸料の受取書」など営業に関するもので5万円以上の金銭を受領した場合には、印紙税額一覧表の第17号の1文書(売上代金に係る金銭の受取書)に該当し印紙税がかかります。なお、営業に関しないものや記載された受取金額が5万円未満の受取書については、非課税となり印紙税はかかりません。

印紙税額一覧表については、国税庁ホームページなどによりご確認をお願い致します。また、上記契約書についても契約内容によっては、“課税文書”に該当する可能性もありますので、最寄の税務署等に確認し適正な取り扱いをお願い致します。