

住宅瑕疵担保責任保険の保険料等に係る税務上の取扱い

1 照会の経緯

新築住宅の発注者及び買主（以下「発注者等」という。）を保護するため「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」（以下「住宅瑕疵担保履行法」という。）が平成 21 年 10 月 1 日から施行され、施行後において新築住宅の引渡しをする建設業者又は宅地建物取引業者（以下「建設業者等」という。）は、資力確保措置（住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託）が義務付けられた。

本件は、建設業者等が資力確保措置として住宅瑕疵担保責任保険へ加入する場合における建設業者等が支払う保険料等（下記 2(6)参照）に係る税務上の取扱いについて、照会するものである。

2 住宅瑕疵担保責任保険の概要

(1) 住宅瑕疵担保責任保険制度

住宅瑕疵担保履行法の施行により導入された住宅瑕疵担保責任保険とは、新築住宅の建設業者等が国土交通大臣の指定する住宅瑕疵担保責任保険法人（以下「保険法人」という。）との間で保険契約を締結し、その新築住宅に保険契約の対象となる瑕疵が判明した場合において、建設業者等がその補修などにより瑕疵担保責任（以下「特定住宅瑕疵担保責任」という。）を履行したときに、その履行によって生じた建設業者等の損害が保険金により補てんされる制度である。

なお、保険契約者（被保険者）や保険期間等は、以下のとおりである。

(2) 保険契約者（被保険者）

建設業者等が保険契約者（被保険者）となる。なお、保険契約者（被保険者）は、資本金の額及び従業員の数により「中小企業者」と「中小企業者以外の者」に区分され、中小企業者の保険料等は中小企業者以外の者に比べて低額に設定されている。

- (注) 1 保険契約者（被保険者）は建設業者等であるが、保険契約は発注者等ごとに締結されるため、マンション等の共同住宅においては区分所有者の数だけ契約が存在する。
- 2 国土交通省が推計しているところでは、1年間の引渡し戸数ごとの建設業者等の数は、50戸以上500戸未満が約2,200業者、500戸以上5,000戸未満が約1,000業者、5,000戸以上50,000戸未満が14業者、50,000戸以上が3業者となっている（平成20年度調べ）。
- 3 建設業者等は発注者等に対して住宅瑕疵担保責任保険契約の締結等について説明することとされており（建設業法第19条第1項第12号、宅地建物取引業法第37条第1項第11号）、この説明を受けた発注者等は代金が増額することを承知の上で保険金支払限度額の増額を建設業者等に指示した上で請負契約の締結等を行うことができる。
- 4 新築住宅に瑕疵が判明した場合に保険法人に対して保険金の支払請求を行うことができるのは保険契約者（被保険者）である建設業者等であるが、この建設業者等の倒産など一定の場合には新築住宅の発注者等が直接保険法人に対して保険金の支払請求を行うことができる。

(3) 保険対象住宅

地域、規模・工法・構造を問わず、全国の新築住宅を対象とする。なお、ここでいう「新築住宅」とは、未だ居住の用に供したことの無い住宅で、建設工事完了の日から1年以内に引き渡されたものをいう。

(4) 保険期間

新築住宅の引渡しの日から10年間。

(5) 保険金支払金額

保険金支払限度額を限度として、次の式により算出された額が保険金として建設業者等に支払われる。

[算式]

$$\left(\begin{array}{l} \text{修復費用} \cdot \\ \text{損害賠償金} \end{array} - 10 \text{ 万} \right) \times 80\% (\text{※}) + \begin{array}{l} \text{求償権保全} \\ \text{費用金} \end{array} + \begin{array}{l} \text{仮住まい} \\ \text{費用金} \end{array} + \text{争訟費用}$$

※ 建設業者等の倒産などにより相当の期間を経過しても特定住宅瑕疵担保責任が履行されないなど一定の場合には、上記の80%は100%となる。

(6) 保険料等

建設業者等が保険法人に支払う保険料等は、検査手数料と保険料から構成される。なお、保険料等は保険契約の申込み時点で一括して保険法人に払い込むが、検査の実施後に結果として保険契約の締結に至らなかった場合には、保険料から一定の事務手数料を差し引いた金額が返戻される（検査手数料は返戻されない。）。

イ 検査手数料

保険法人は、前述のとおり国土交通大臣の指定を受けた法人であるが、この指定に係る基準である「住宅瑕疵担保責任保険法人の指定の方針」（平成20年国土交通省告示第383号）において、新築住宅の引渡し前の一定の時期に「構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に関する検査を行うものとされていること」と定められており、保険法人は住宅瑕疵担保責任保険に係る契約の締結前に必要な検査（以下「構造雨水検査」という。）を行うことが要件とされている。このため、建設業者等は、住宅瑕疵担保責任保険契約を締結するためにこの構造雨水検査を受けなければならない。この構造雨水検査を受けることに対する対価として、保険法人に検査手数料を支払う。

なお、検査手数料の金額は、住宅の種類、床面積、建物の階数、住宅性能評価書の有無などによりそれぞれ定められており、戸建住宅の場合には1戸ごとに（最低約4,000円から）、共同住宅の場合には1棟ごとに（3,000㎡以上の共同住宅で16万円程度）、その金額が定められている。

ロ 保険料

住宅瑕疵担保責任保険の保険期間は10年間であり、建設業者等が新築住宅を引き渡した日から10年間の保険期間が開始することとなり、建設業者等はこの保険期間に係る保証の対価として保険法人に保険料（以下「本件保険料」という。）を支払う。ただし、住宅瑕疵担保責任保険契約は、国土交通大臣の承認を受けた場合を除き中途解約ができないことから、保険期間開始後は保険料が返戻されることはない（国土交通大臣の承認は、通常時において、予定していない。）。

なお、本件保険料は、保険金支払限度額、住宅の種類、床面積、建物の階数、住宅

性能評価書の有無などによりそれぞれ定められており、共同住宅であっても1戸当たり、基本契約（保険金支払限度額 2,000 万円）の場合には3万円以上10万円未満の範囲内で、オプション契約（保険金支払限度額 3,000 万円～5,000 万円）の場合には10万円以上20万円未満の範囲内でその金額が定められている。

(注) 仮に、保険期間（10年間）内において、保険対象住宅が建替え等により消滅したとしても、中途解約は認められず、保険期間終了後においても満期返戻金はない。

3 照会事項

本件の住宅瑕疵担保責任保険の保険料等については、以下のとおり解して差し支えないか。

- ① 検査手数料は、法人税法上、構造雨水検査を完了した日を含む建設業者等の事業年度において損金の額に算入することができる。また、消費税法上、構造雨水検査を完了した日を含む建設業者等の課税期間における課税仕入れとなる。
- ② 本件保険料は、保険期間（10年間）に係るものを一括して支払うものではあるが、法人税法上、継続適用を前提として、その全額（10年分）を保険期間の開始日を含む建設業者等の事業年度において損金の額に算入している場合には、その処理が認められる。また、消費税法上、保険料は非課税であることから、建設業者等の課税仕入れに該当しない。

(注) 1 本件保険料に対して簡便的な取扱いが認められるとすれば、その理由は、本件保険料が少額であること及び住宅瑕疵担保責任保険に係る契約件数が多数に上ることから、建設業者等における簡便計算を容認するものであることと認識している。したがって、保険事故の発生状況等により将来的に本件保険料が高額に引き上げられた場合には、本件照会の前提となる事実関係が異なることとなるため、改めて照会することとする。

2 保険契約の締結に至らなかった場合に保険法人が本件保険料から差し引く「事務手数料」は、保険契約の取消し等に伴う事務の役務提供の対価として受領するものであることから、消費税の課税の対象となる。したがって、建設業者等においては、役務提供を受けた日、すなわち保険法人における保険契約の取消し等に伴う事務が完了した日を含む課税期間における課税仕入れとなると考えている。