



KOYANO
C. P. A.
OFFICE

小谷野公認会計士事務所

〒151-0053 東京都渋谷区代々木1-22-1
代々木1丁目ビル 14階
TEL:03-5350-7435 FAX:03-5350-7436

《会計・税務の知識》不動産所得/事業的規模について

不動産の貸付けによる所得といっても、サラリーマンが副業としてマンション1室を貸し付けているものから、個人が専業で不動産事業を営み、賃貸物件を数多く貸し付けているものなど、その事業規模や実態は千差万別です。所得税の所得区分では、その規模の大小に関わらず、不動産の貸付けによる所得は、原則として「不動産所得」に該当します。そのため、不動産事業を専業としている個人であったとしても、「事業所得」ではなく、「不動産所得」に分類されます。今回は、不動産所得の事業的規模の判定についてご説明いたします。

1. 事業的規模による違い

不動産所得の計算においては、貸付規模の大小によって、「事業的規模」のものとして「事業的規模以外」のものに区分され、その税務上の取扱いが大きく異なります。

【事業的規模の場合、認められる取り扱い】

- ① 事業専従者給与の必要経費算入(青色・白色)
- ② 青色申告特別控除の適用(65万円)
- ③ 固定資産の損失の必要経費算入
- ④ 利子税の必要経費算入
- ⑤ 未収家賃の貸倒損失処理

不動産の貸付けが、不動産所得を生ずべき事業として行われているかどうかは、「社会通念上、事業と称するに至る程度の規模で不動産の貸付けを行っているかどうかにより実質的に判断する」ものとされています。しかし、社会通念での判定となるとどうしても恣意的な判断も含まれてきますので、形式基準というべき規定が設けられています。

2. 建物の貸付けの判定

建物の貸付けが事業として行われているかどうかは、いわゆる「5棟・10室基準」で判定します。

「次に掲げる事実のいずれかに該当する場合又は賃貸料の収入の状況、貸付資産の管理の状況等からみてこれらの場合に準ずる事情があると認められる場合には、特に反証がない限り、事業として行われているものとする。(所得税基本通達26-9)

- (1) 貸間、アパート等については、貸与することができる独立した室数がおおむね10以上であること。
- (2) 独立家屋の貸付けについては、おおむね5棟以上であること。」

形式的に、上記(1)又は(2)のいずれかを満たせば事

業的規模と考えられるというものです。

3. 共有物件の場合

複数の者で共有して建物を保有している場合には、共有持分で按分した室数・棟数ではなく、共有者の共有持分を合計した実際の室数・棟数により判定することになります。

また、貸室と貸家を両方所有している場合には、貸室2室を家屋1棟と換算して判定することになります。

例：貸室4室と貸家3棟を所有している場合

貸室4室(÷2=2棟) + 3棟 = 5棟 → 事業的規模

4. 土地の貸付けの判定

土地の貸付けが事業として行われているかどうかは、建物の貸付の場合の形式基準(5棟10室基準)、あるいはこれに準ずる事情があると認められる場合を参考に判定することとされています。

具体的には、

- ① 貸室1室及び貸地1件あたりのそれぞれの平均的賃貸料の比
- ② 貸室1室及び貸地1件あたりの維持・管理及び債権管理に要する役務提供の程度等を考慮し、地域の実情及び個々の実態

に応じ、1室の貸付けに相当する土地の貸付件数を「おおむね5」として判定するものとされています。

土地の貸付件数5 → 貸室1に相当

例：賃貸住宅8室と土地の貸付けが10件ある場合
8室+10件÷5 = 貸室10室に相当 → 事業的規模

例：駐車場として、貸付件数50件ある場合

50件÷5 = 貸室10室相当 → 事業的規模

5. 事業税の取扱い

事業的規模に該当する場合、所得税では2.①～⑤のメリットがありますが、所定の要件を満たすと事業税が課税されることには注意が必要です。

※事業税における不動産貸付業の判定

住宅(居住用)は10棟・10室以上、住宅以外(店舗・事務所)は5棟・10室以上、土地は契約件数が10件以上又は貸付面積が2000㎡以上の場合等は、個人の不動産貸付業に認定され、個人事業税が課税されます。

(担当：大鳥 隆)