



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》 同じ不動産所得だけど！！！！

### はじめに

個人では同じ不動産業を営んでいても、その規模により取扱いが異なる規定があります。今回は、その違いをご紹介したいと思います。

### 1. ここが違う！！

項目	事業的規模	事業的規模以外
① 資産損失の必要経費算入	必要経費に算入する	不動産所得を限度に必要経費算入
② 専従者給与	必要経費に算入する	必要経費に算入できない
③ 未収家賃の回収不能	必要経費に算入する	回収不能に対応する所得をなかったものとみなす
④ 青色申告特別控除	65万円控除	10万円控除
⑤ 貸倒引当金(個別評価)の必要経費算入	必要経費に算入する	必要経費に算入できない
⑥ 利子税の必要経費算入	必要経費に算入する	必要経費に算入できない

### 2. 事業的規模とは

事業的規模とは社会通念上事業と称するにいたる程度の規模で貸付を行っているかどうかにより判定し、次のいずれかに該当する場合には、特に反証がない限り事業として行われているものとして取扱われます。(所基通 26-9)

- ① アパート等については貸与できる独立した室数がおおむね10以上であること。
- ② 独立家屋の貸付についてはおおむね5棟以上であること。

### 3. 資産損失の必要経費算入

業務用資産の取壊し、除却、滅失等により生じた損失の金額は、その不動産所得を生ずべき業務が事業的規模で行われている場合は、その全額が必要経費に算入され、事業的規模以外の場合は、不動産所得の金額を限度として必要経費に算入します。また、その損失が災害等によるものであれば雑損控除を適用するか、不動産所得の金額を限度として必要経費に算入するか、いずれか有利な方を選択することができます。

### 4. 専従者給与

事業的規模である場合は、青色事業専従者給与でその金額が適正であるもの、又は事業専従者控除額(原則として配偶者86万円、配偶者以外の親族は一人50万円)を必要経費に算入できますが、事業的規模以外の場合は、必要経費に算入することができません。

### 5. 未収家賃の回収不能額

貸倒れにより生じた損失の金額は、事業的規模である場合には、その損失の金額を必要経費に算入します。事業的規模以外である場合には、その損失の金額はなかったものとみなされます。この場合その貸倒れに係る家賃が前年以前のものであるときは収入計上した年に遡及してその収入がなかったものとみなされ、貸倒れとなった日から2月以内に更正の請求が可能となります。

### 6. 青色申告特別控除

青色申告者で不動産所得が事業的規模の場合は65万円を限度(確定申告書に貸借対照表を添付する等一定の要件があります)に控除することができます。事業的規模以外の場合には10万円を限度に控除することができます。

### 7. 貸倒引当金(個別評価)必要経費算入

事業的規模の場合は個別評価による貸倒引当金を必要経費に算入できます。事業的規模以外の場合は必要経費に算入することができません。

### 8. 利子税の必要経費算入

延納に係る利子税のうち不動産所得に係るものについては、事業的規模の場合は必要経費に算入することができます。事業的規模以外の場合は必要経費に算入することができません。

### おわりに

事業的規模以外の資産損失は所得金額が限度となり赤字になることはありません。災害等の場合は雑損控除との有利選択などは所得税の面白いところではないでしょうか。

(担当：佐藤敬一)

TEL.03 (5350) 7435 otoiawase@koyano-cpa.gr.jp

http://www.koyano-cpa.gr.jp/ ©KOYANO C. P. A OFFICE 無断転載・引用禁止