

梅ヶ枝中央会計

【貸付事業用宅地等】…不動産等の貸付けに係る事業的規模の判定

不動産等の貸付けによる所得は、所得税法上における取扱いはどうなりますか？

事業所得には該当せず、不動産所得となります。また、事業的規模に該当するか否かにより不動産所得としての取扱いの相違に留意する必要があります。
また、損益通算ができない項目についても留意が必要です。

【事業所得と不動産所得との相違】

事業所等の範囲 (所法 27①、所令 63)	不動産の貸付業又は船舶若しくは航空機の貸付業に該当するものを除く
---------------------------	----------------------------------

…不動産等の貸付けによる所得は、その貸付をその個人の「事業」とする場合であっても、所得税法上は不動産所得。

【事業的規模に該当するか否かによる所得税の取扱いの相違】

所得税法及び租税特別措置法は、不動産所得を「事業としての不動産の貸付けから生じた不動産所得」(事業的規模の場合)と「事業と称するに至らない程度の不動産貸付けから生じた不動産所得」(事業的規模でない場合)に2区分し、次のようにその取扱いに差異を設けています。

項目	区分	取扱い
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資産損失) (所法 51①、④、72①)	事業的規模の場合	その損失の金額の全額が無条件に必要経費に算入されます。
	事業的規模でない場合	災害等によらないもの その年分の不動産所得の金額を限度として必要経費に算入されます。 災害等によるもの 必要経費としなくて雑損控除の対象とされません。
債権(未収賃料)の貸倒れによる損失(貸倒損失) (所法 51②、64①)	事業的規模の場合	その損失が生じた年分の必要経費に算入されます。
	事業的規模でない場合	収入金額に計上されていた年分にさかのぼってその貸倒れとなった部分の収入がなかったものとされます。
業者専従者給与等の必要経費算入 (所法 57①③)	事業的規模の場合	青色申告の事業専従者給与額や白色申告の事業専従者控除額が必要経費に算入されます。
	事業的規模でない場合	適用なし
青色申告特別控除 (措法 25 の 2③)	事業的規模の場合	最大 65 万円を控除することができます。
	事業的規模でない場合	最大 10 万円となります。
延納に係る利子税の必要経費算入 (所法 45①二)	事業的規模の場合	延納に係る利子税が必要経費に算入されます。
	事業的規模でない場合	適用なし

【建物の貸付けの場合】…いわゆる「5棟10室基準」

所基通

(建物の貸付けが事業として行われているかどうかの判定)

26-9 建物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建物の貸付けを行っているかどうかにより判定すべきであるが、次に掲げる事実のいずれか一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。

- (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。

…マンションの場合、区分所有権に係る住居の数が 10 以上であれば、住居ごとの個別契約であるか不動産管理会社への一括貸付けあるかどうかの形式は関係無し。

【駐車場用地の貸付けの場合】

実務上、部屋 1 室分は駐車場 5 台分に相当するとの判断。

→マンション 8 室+駐車場 10 台分→マンション 10 室→事業的規模

【損益通算】

・損益通算の順序

- ・不動産所得の金額の計算上生じた損失の金額がある場合
- ・まず、「経常所得の金額」(利子所得の金額、配当所得の金額、不動産所得の金額、事業所得の金額、給与所得の金額及び雑所得の金額)から控除(所法 69①、所令 198 一)。
- ・次に控除しきれない損失の金額…譲渡所得の金額及び一次所得の金額から順次控除(所令 198 二、三)。

・損益通算のできない主な項目

損益通算のできない主な項目	内容
通常必要でない資産の貸付け (所法 69①、所令 178①)	別荘等の生活に通常必要でない資産の貸付けに係るもの
不動産所得に係る損益通算の特例 (措法 41 の 4)	土地(土地の上に存する権利を含みます。)を取得するために要した負債の利子に相当する部分の金額(土地取得負債利子)
特定組合員等の不動産所得に係る損益通算の特例 (措通 41 の 4 の 2)	一定の組合契約に基づいて営まれる事業から生じたもので、その組合の特定組合員に係るもの