

発行所

株式会社FPシミュレーション

大阪府中央区平野町3-1-10 Tel :06-6209-7678

編集発行人:税理士 三輪 厚二 Fax :06-6209-8145

◇ 業務開始前の借入金利子

Q : 私はサラリーマンです。この度、銀行からの借入金でアパートを建築し、貸し付けることにしました。

ところで、建築中の期間に対応する借入金の利子を、不動産所得の必要経費に算入できますか。このアパート以外に賃貸している不動産はありません。

A : 必要経費に算入することはできず、アパートの取得価額に算入されます。

【解説】

借入金の利子は、一般的には原価性をもたないものですから、すでに不動産の貸付業務を営んでいる人が支払うその業務に関連する借入金の利子はその支払うこととなる年分の必要経費（使用開始前の利子は取得価額との選択が認められます）とされています。

ところで、業務を行っていない人が新たにアパート貸付業務を行うこととした場合の業務用資産の取得のための借入金利子は、その業務開始までの期間に対応するものは、家事的な経費となります。この場合、その業務の開始とは、アパートが完成し、その賃貸に関し、募集広告や不動産仲介業者等に仲介を依頼する等のアパートを賃貸する意思表示が客観的に行われたときと考えられます。

したがって、ご質問の場合、アパート建築中の期間に対応する借入金利子は、必要経費に算入することはできません。

ただし、その業務開始までの期間に対応する借入金の利子は、そのアパートの取得価額に算入することができます。

