

⇨ 建設協力金を受領してテナントビルを建設した場合

Q : 私は、所有する土地の上に賃貸ビルを建設しましたが、建設資金はテナントから受け取った建設協力金を充当しました。

この建設協力金は無利息で、20年間で均等に償還し、月々の賃貸料と相殺されることとなっています。この場合、無利息で建設協力金を受領したことによって、私は利益を受けたとみなされて、所得税が課されるのでしょうか？ また、毎月の賃貸料は、償還金を差引いた後の金額で計上していいですか？

A : 無利息で建設協力金の提供を受けたことについては、課税はされませんが、賃貸料の計上については、償還金額を相殺される前の総額を、収入金額とする必要があります。

【解説】

通常、無利息で保証金などを預かった場合は、利息相当額の経済的利益を受けていることとされ、所得税が課されます。

しかし、預かった保証金などを賃貸ビルの建設資金に充てるような場合は、借入金により資金調達したときと比べ、支払利息分だけ所得の金額が多く計上されることとなります。

このことから、建設協力金を無利息で受領したことに対する経済的利益には、所得税は課税されないこととされています。

次に、毎月の賃貸料ですが、償還金と相殺することになっている場合でも、償還金を差引く前の賃貸料の総額を収入金額として計上しなければなりません。なおこの場合の、償還金は、不動産所得の必要経費に算入できませんのでご注意下さい。

