

発行所

株式会社 FPシミュレーション

大阪市中央区農人橋1-4-31 Tel:06-946-8011

編集発行人：税理士 三輪 厚二 Fax:06-946-8727

## 空室のある貸ビルの固定資産税等

Q：個人で貸ビルを有していますが、募集に力を尽くしてはいるものの、現在半分ほどしか入居していません。この場合、貸ビルに係る固定資産税のうち、空室に対応する分は、必要経費にはならないのでしょうか。

A：その貸ビルが全体として事業又は貸付けの用に供されているかどうか、大変重要です。

他の空室も入居の募集をして家賃収入を得る努力をしており、たまたま経済状況により半分しか入居がなかったというのであれば、その貸ビルに要した費用は全額必要経費に算入することができます。

それは事業所得の売上高の減少と同様であると考えるからです。

したがって、ご質問のような場合は、その貸ビルについては、その固定資産税等は、全額必要経費に算入できることとなります。

また、減価償却についても稼働していない場合でも事業の用に供されているときは、減価償却資産として取り扱われます（所得税基本通達2-16）ので、ご質問の貸ビルについても減価償却は全部について認められることとなります。

貸ビルに火災保険を掛けている場合は、その火災保険料についても、同様に全額必要経費となります。

ただし、貸家を事業の用に供しているとされる場合でも、実質的にみた場合に貸家の用に供しているとは認められない場合は、必要経費にはなりませんので、注意が必要です。

