

発行所

株式会社 FPシミュレーション

大阪市中央区平野町3-1-10 Tel:06-209-7678

編集発行人：税理士 三輪 厚二 Fax:06-209-8145

不動産所得の事業規模の判定

Q：不動産の貸付を行っていますが、不動産所得になりますか。事業所得でしょうか。

A：所得の区分は不動産の貸付に係る所得は、原則として不動産所得となり、事業所得にはなりません。

不動産所得については、不動産所得を生ずべき業務が「事業」として行なわれているか「非事業」として行なわれているかで、税法上その取り扱いが大きく異なります。

例えば、不動産所得の起因となる資産の損失が生じた場合（古いアパートを建て替えるため取り壊した場合の資産損失など）では、「事業」の場合は無条件で必要経費に算入されます。よって、所得金額が赤字になった場合には他の所得との損益通算や青色申告の場合の純損失の繰越控除、純損失の繰戻しによる還付の適用があります。

しかし、「非事業」の場合、資産損失は不動産所得の金額を限度として必要経費に算入することとなっていますので、資産損失が原因の赤字は切捨てられてしまいます。

その他にも事業と非事業とでは、取り扱いが異なるものがあります。

「事業」になる判定基準は次のとおりです。

1. 貸間、アパート等については、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。
3. 土地の貸付については、実質基準の他に形式基準として貸地5件を1室として判定。つまり駐車場経営であれば50台が目安。

