

定期借地権契約による預かり保証金の運用益

Q：私は個人で不動産業を営んでいます。今年から定期借地契約を結び賃借人から保証金を預かりました。これは後に返還するものです。この保証金の運用益は、所得税法上どのように取り扱ったらいいのでしょうか。

A：定期借地権の設定によって預かる保証金の経済的利益は、運用方法に応じて次のように取り扱います。

(1)保証金を不動産所得、事業所得、山林所得、雑所得の基因となる業務の資金として運用している場合。

…保証金に係る経済的利益の額（保証金に適正な利率を乗じて計算した利息の金額）を不動産所得の総収入金額に計上し、同じ金額をその資金に運用している所得の必要経費に計上します。これは通常資金を調達すれば支払利息が生じると考えるからです。

(2)保証金を預貯金等の金融資産に運用している場合。

…保証金に係る経済的利益の額は考慮しません。それは、預貯金等により生じる利子等については、必ず源泉分離課税されるからです。

(3)(1)、(2)以外に運用している場合

…保証金に係る経済的利益の額を不動産所得の総収入金額に計上します。

