

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

不動産貸付けの事業的規模

Q：私は、賃貸マンションを所有し貸し付けています。ところで、所得税の不動産所得の計算については、貸付けの規模により取扱いが異なるそうですが、本当でしょうか。

A：必要経費等の取扱いに差が生じます。

【解説】

不動産所得においては、その不動産の貸付けが不動産貸付業としての事業的規模で行っているといえるかどうかにより、必要経費等の取扱いに次のような差異が生じます。

- (1)事業的規模の場合には、事業専従者控除や青色事業専従者給与が認められますが、事業的規模といえない場合は認められません。
- (2)事業的規模でなければ青色申告特別控除のうち、35万円の特別控除の適用を受けられません。

なお、建物の貸付けが事業として行われているかどうかは、社会通念上事業と称するに至る程度の規模で行われているかどうかにより判定することになりますが、外形基準として次の事実のいずれかに該当する場合（または、賃貸料収入の状況、貸付資産の管理状況等からみて、これらに準ずる事情があると認められる場合）には、特に反証がない限り、事業として行われているものとして取り扱うことになっています。

- (1)貸間、アパート等については、貸与することができる独立した室数がおおむね10以上あること
- (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

