

Lesson 2

稅務

• 第6回 •

出題・解説

八木会計事務所
税理士

八木正宣

第1問

不動産所得の計算上、収入として計上しなければならない項目を、次の中からすべて選んでください。

- ①入居者から收受した返還を要する保証金
 - ②共益費として受け取る電気代・水道代
 - ③駐車場の賃貸収入
 - ④不動産の仲介手数料

不動産所得とは、十

を要しないもの

（ウ）共益費などの名目で受け取る電気代、水道代や管理費など

却費、修繕費などが挙げられま
す。

定されている権利、船舶や航空機の貸付けによる所得などをいいます。

不動産所得は、不動産収入の額から、不動産収入を得るために必要な経費の額を差し引いて計算します。

敷金や保証金は、本来預かり金ですから、受け取つても収入金額にはなりませんが、返還を要しないものは、返還を要しないことが確定した都度、収入に計上する必要があります。

収入から費用を差し引いた不動産所得の金額が赤字の場合には、給与所得など他の黒字の所得との損益通算ができることになります。

不動産収入には、不動産の賃貸借の契約などによって、その年の1月1日から12月31日までの間に

所得となります。不動産の販売、仲介、斡旋による所得は事業所得となります。

は、その損失が生じなかつたものとみなされ、損益通算することができません。

収入とすべき家賃、地代、賃貸料などのほかに、次のようなものも含まれます。

不動産収入の計上時期について
は、契約や慣習などにより支払日
が定められている場合は、その定

・別荘等、生活に通常必要でない資産の貸付けに係るもの
・土地等を取得するために要した

⑦名義書換料、承諾料、礼金なしの名目で受領するもの
⑧敷金や保証金などのうち、返還

められた支払日となります。支払
日が定められていない場合は、実
際に支払いを受けた日とされてい

負債の利子に相当する部分
以上から、本問題の正解は②③
となります。

七〇九

BANK BUSINESS

ステップアップ法務・税務・財務



テーマ

不動産所得の取扱い

解説

第2問

非事業的規模で不動産を貸し付けていた場合に認められない特典を、次の中からすべて選んでください。

- ①65万円の青色申告特別控除
- ②青色事業専従者給与の必要経費算入
- ③他の所得との損益通算

不動産貸付業を行つてゐる場合には、それを事業的規模で行つてゐるか否かで、税務上の取扱いが違つてきます。

小規模（事業的規模で行われていない）であれば、収入を得たために何か特別な業務が必要というわけではありません。したがつて税務上の特典に制約があるのです（図表）。

例えば、家族に対する給与には青色事業専従者給与、白色事業専従者控除といった特典は認められていません。また青色申告特別控除についても、事業的規模に達しない不動産貸付業では、もともと帳簿記帳の事務負担が重いとはいっていません（事業的規模であれば

控除額は最高で65万円）。

不動産貸付けが事業的規模で行われているかどうかは、貸付資産の規模、貸借料の収入状況などによつて実質的に判断します。

ただし、次のいずれか1つに該当する場合は、原則的に事業的規模で行われているものとして取り扱われます。

⑦貸問、アパート等については貸与することのできる独立した室数がおおむね10室以上であること
⑧独立家屋の貸付けについてはおむね5棟以上であること
なお事業的規模にかかわらず、不動産所得の赤字については、他の所得との損益通算が認められています。
以上から、本問題の正解は①②です。

●不動産所得における事業的規模の取扱い

項目	事業的規模	事業的規模以外
業務用資産の取壊し、除去、滅失等により生じた資産損失	損失金額を必要経費に算入し、損益通算、純損失の繰越しができる	その年分の不動産所得の金額を限度として、必要経費に算入する
青色申告の事業専従者給与額	必要経費に算入することができる	必要経費に算入することができない
白色申告の事業専従者控除額		
青色申告特別控除	青色申告の場合で一定の要件を満たすものは最高65万円の控除	青色申告の場合は最高10万円の控除