

第 6744 号	 リーダスクラブ	1994年1月6日創刊・毎日発行
		リーダスクラブFAXニュース (2021年)令和3年 8月17日 火曜日

発行所	三輪厚二税理士事務所 / 顧問料不要の三輪会計事務所 (編集・発行: 税理士 三輪厚二) 大阪市中央区備後町 2-4-6 TEL: 06-6209-7191 WEB: https://www.zeirishi-miwa.co.jp
-----	--

♠ 不動産の貸付け

Q : 不動産賃貸業を始めようと思っています。聞くとところによると、規模によって取扱いが違うとか。どのようになっているのですか？

A : 次のようになっています。

【解説】

不動産の貸付に係る所得は、不動産所得に該当しますが、所得税では、その不動産の貸付が、事業的規模かどうかでその取扱いが違うこととなっています。

具体的な違いは、次のとおりです。

①事業的規模の場合

青色事業専従者給与や55万円(期限内にe-Taxで申告した場合等は65万円)の青色申告特別控除が認められる。

②事業的規模でない場合

青色事業専従者給与は認められず10万円の青色申告特別控除が認められる。

事業的規模かどうかは、社会通念上、事業に該当するかどうかで判定され、貸付資産の規模や賃貸料収入の状況、貸付資産の管理に特別の人的、物的施設を設けているかなど総合的に判断して、事業に該当するかどうかを判定することになります。

なお、その判定が困難な場合には、建物の貸付の場合の形式基準、すなわち、アパート等は貸与できる独立した室数がおおむね10室以上、独立家屋はおおむね5棟以上を参考に判定することになりますが、最終的には、その貸付が社会通念上、事業といえるかどうかにより判定することになります。

【三輪厚二税理士事務所(大阪市中央区)】

