

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

### 不動産貸付の事業的規模

Q：私は、個人でマンションの貸付業を営もうと考えています。事業的規模で行いたいのですが、事業的規模であるか否かの判断基準には「5棟10室」というのがあると聞きました。マンションの部屋数が10室以上でなければ、事業的規模とならないのですか。

A：個人が、不動産の貸付業をする場合、事業的規模か否かで次の様な違いがあります。

#### 【青色申告の特別控除】

- ①事業的規模……35万円
- ②事業的規模以外…10万円

#### 【事業専従者給与】

- ①事業的規模……経費として認められる。
- ②事業的規模以外…経費として認められない。

事業的規模の判定は「社会通念上、事業と称するに至る程度の規模で建物の貸付を行っているかどうかによる」とされています。具体的には、賃貸料の収入の状況、貸付資産の管理状況などから判断することになります。

事業的規模の形式基準として、独立家屋については5棟以上、アパート等については独立した室数が10室以上であれば、特に反証が無い限り、事業的規模であると認められています。

しかし、超一等地で1室100㎡を2室だけ貸付している場合でも、事業的規模であると認められたケースがあります。「5棟10室」の形式的基準を満たさなければ即、事業的規模というのではなく、その実質的な面で判断する事になります。ご参考にして下さい。

