

不動産賃貸業における事業的規模とは？

個人で商売をして儲けを出せば、所得税や住民税が課されます。その商売を「事業」として行っていれば事業所得として、「事業以外」で行っていれば雑所得としての課税となり、税金計算上の取り扱いが異なります。

不動産賃貸業の場合は不動産所得として課税されますが、やはり「事業的規模」なのか「事業的規模以外」なのかによって税の取り扱いが変わり、さらに事業税の課税にも関係してきます。今回は、不動産賃貸業において、事業的規模に該当する場合とそうでない場合との違いを確認してみることとします。

1. 所得税における事業的規模の判定と取り扱い

所得税の不動産所得の計算において、事業的規模として認められると有利な規定が数多く存在します。しかし、その定義づけが明確にはなされていません。実務的には「5棟10室基準」により判断されることがほとんどですが、これは形式基準であって、絶対的な判断基準ではありません。そこで、通達や裁決事例をもとに「事業的規模」とは何かを追ってみることとします。

(1) 建物貸付けの場合の事業的規模の判断(所基 26-9)

<原則>

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けを行っているかどうかにより判定する。(実質基準)

<形式基準>

次に掲げる事実のいずれか一に該当する場合又は賃貸料の収入の状況、貸付資産の管理の状況等からみてこれらの場合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する。

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以上であること

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

(2) 土地や駐車場等の貸付けの場合の事業的規模の判定

貸地、駐車場については、明確な規定は存在しませんが、実質基準は建物と同様の考え方、形式基準は建物の場合を参考に、貸地は5件を1室、駐車場は5台を1室と判定しているようです。したがって、貸地だけで事業的規模を満たそうとすれば50件必要ということになります。

(3) 5棟10室基準を満たさないと事業的規模とはならないのか

実務的には「5棟10室基準」で判定することが多いのは、既述のとおりです。この基準を満たしていれば、よほどのことがない限り事業的規模を否定されることはないでしょう。

では「5棟10室基準」を満たしていない場合はどうでしょうか。基準に満たないからと言って、直ちに事業的規模が否定されるわけではありません。この場合は、実質基準の考え方をを用い、事業的規模に該当する余地がないかを検討します。

裁決事例によれば、事業的規模の判定は 営利性・有償性の有無、 継続性・反復性の有無、 自己の危険と計算における事業遂行性の有無、 取引に費やした精神的・肉体的労力の程度、 人的・物的設備の有無、 取引の目的、 事業を営む者の経歴・社会的地位・生活状況などを総合的に加味して判断すべきであるとしています。

例えば、貸し先は3件だが、売り上げは数千万円に上り、しかもその業務に相当の時間と手間を費やしているような場合には、裁決事例で示された基準や社会通念に照らせば、事業的規模と言えるのではないのでしょうか。このような場合には、個別に税務署に相談すると良いでしょう。

(4) 事業的規模か否かで取り扱いが変わる項目

青色申告特別控除

青色申告の10万円控除は青色申告者であれば誰でも適用されますが、65万円控除は事業的規模の場合のみの適用となります。確定申告時期の相談会場で、事業的規模でないのに65万円控除を適用しているケースを良く見かけますが、これは誤りです。

青色事業専従者給与の支給

青色事業専従者給与は、「事業的規模」である場合に限り、必要経費算入が認められます。これも 同様、誤りをよく見かけます。

資産損失の計上

老朽化した賃貸物件を取り壊した場合、解体費用はもちろん必要経費に算入です。そして解体時点での未償却残高は資産損失として必要経費に算入しますが、ここで「事業的規模」が影響してきます。「事業的規模」に該当しない場合には、資産損失を計上して赤字を出すことはできないこととされているのです。「事業的規模」であれば多額の赤字を計上して、損失を3年間繰り越し、当面税金は発生しないかもしれません。この差は大きいです。

収入計上基準

近年、一部のハウスメーカーでは当初数年分の家賃を一括前払いする制度が流行っています。これを建築費に充当して初期負担を少なくするのが目的なのですが、これはいつの時点で収入計上すべきなのでしょう。

所得税では、賃貸料等の収入金額は、原則として契約上の支払日に収入計上すること

になっています。例えば、9月分家賃を8月末日までに支払う契約になっていれば、それは8月に収入計上するわけです。

ただし、その不動産貸付けを事業的規模で行っている場合で、継続的な記帳に基づいて前受未収の経理が行われているなど一定の要件を満たせば、貸付期間に対応する部分の賃貸料を収入計上することができます（所得税個別通達28）。

- ・不動産所得を生ずべき業務にかかる取引について、その者が帳簿書類を備え付けて継続的に記帳し、その帳簿に基づいて不動産所得の計算をしていること
- ・その者の不動産等の賃貸料に係る収入金額のすべてについて、継続的にその年中の貸付期間に対応する部分の金額をその年分の総収入金額に算入する方法により所得金額を計算しており、かつ、帳簿上当該賃貸料にかかる前受収益又は未収収益の経理が行われていること
- ・その者の1年を超える期間にかかる賃貸料収入については、その前受収益または未収収益についての明細書を確定申告書に添付していること

(注)「不動産等の賃貸料」には、不動産等の貸付けに伴い一時に受ける頭金、権利金、名義書き換え料、更新料、礼金等は含まれない。

1年以内の賃貸料の前受については、事業的規模に該当しなくても上記2つの要件を満たすことによって期間対応計算が可能とする特例があります。

では、一括前払い家賃を受け取った場合の取り扱いを確認してみましょう。事業的規模でない場合には原則通りの取り扱いですから、契約上の支払日に収入計上します。したがって、例えば契約で向こう3年間の家賃を一括で受け取ることになっていれば、一括収入計上となります。事業的規模であれば、上記の要件を満たせば、今年の期間に対応する部分だけ収入に計上すれば良いことになります。

貸倒損失の計上基準

滞納家賃の貸し倒れがあった場合、事業的規模であればその貸し倒れがあった時に必要経費に算入しますが、事業的規模でない場合にはその収入計上した時に遡って収入を取り消すこととなります（所法51、所法64）。したがって、過年度に収入計上して貸倒れがその翌年以降になった場合、その収入を取り消そうとすれば、更正の請求を行わなければなりません。

延納の利子税が経費算入できる

資金繰りの関係で、所得税を延納しているケースもあるかと思いますが、延納に係る利子税は、その不動産賃貸業が事業的規模で行われていれば、不動産所得の必要経費に算入することができます。事業的規模でない場合には認められません。

小規模企業共済の加入

不動産をお持ちの資産家にとって、小規模企業共済は所得税と相続税の両面からの節税に役立つことから、非常に活用度の高い制度です。個人事業者が主な加入対象となりますが、不動産賃貸業の場合には事業的規模でなければ加入資格がありませんので注意が必要です。

2. 事業税における事業的規模の判定と取り扱い

(1) 所得税と異なる事業的規模の定義

所得税は事業的規模に該当した方が有利になりますが、逆に事業的規模になると課税されてしまうのが事業税です。事業税における不動産賃貸業の事業的規模の定義は、所得税のそれとは異なります。

不動産賃貸業及び駐車場業における事業認定基準は、以下の通りです。

不動産貸付業

貸付けの態様		認定基準	
住宅	マンション、アパート等の共同住宅	10室以上	左の基準以下でも、建物貸付総面積が一定面積以上で、かつ、貸付料収入金額が一定額以上である場合（都道府県により異なる）
	一戸建て	10棟以上	
住宅以外の建物	独立建物以外	10室以上	
	独立建物	5棟以上	
土地	住宅用の土地	貸付契約件数 10 件以上又は貸付面積 2000 m ² 以上	
	住宅用以外の土地	貸付契約件数 10 件以上	
上記のものを併せて貸している場合		室数、棟数、貸付契約件数の合計が 10 以上	

大阪府の場合・・・建物貸付総面積 600 m²以上、かつ、収入金額が 1,000 万円以上なら該当

駐車場業

貸付けの態様	認定基準
青空駐車場の貸付け	収納可能台数 10 台以上
建築物の貸付け	規模を問わず該当

(2) 所得税の事業的規模との違い

不動産貸付業と駐車場業

まず特徴的なのは、不動産貸付業と駐車場業に分かれていることです。アパート 10 室と青空駐車場 5 台を貸し付けているケースを例にとって考えてみましょう。

所得税の形式基準では、5 棟 10 室基準を満たしています（駐車場 5 台 = 1 室なので合計 11 室とカウント）ので、問題なく事業的規模に該当します。

しかし、事業税では不動産貸付業と駐車場業は別個のものと考えています。したがって、不動産貸付業はアパート 10 室で事業的規模に該当し事業税の課税対象となりますが、駐車場業は 5 台（10 台未満）でこちらは事業的規模には該当せず、事業税は課税されません。不動産所得の中でも、事業税が課税される部分とそうでない部分が出てくるわけです。なお、事業税の計算においては、不動産所得の金額を課税対象となるもの

とならないものの収入金額の比であん分し、課税対象分を抜き出しています。もし事業税の課税対象部分と対象外部分とを区分して経理している場合には、あん分計算ではなく実額で計算してもらうことも可能ですので、都道府県税事務所にご相談ください。

では、アパート9室と青空駐車場5台の場合はどうなるでしょうか。所得税の形式基準では、駐車場は5台を1室と数えますから、9室+1室=10室で事業的規模に該当します。一方、事業税では、不動産貸付業は10室未満ですから事業的規模に該当せず、駐車場業も10台未満ですから事業的規模に該当しません。結果的に事業税はまったく課税されないことになります。

住宅は10棟10室基準

次に、一戸建ての貸家住宅は「5棟」ではなく「10棟」が基準となっている点です。また、土地の貸付けは10件以上で事業的として認定されてしまいます（所得税では貸付件数5件で1室扱い）。

棟数や部屋数だけでなく面積や収入額も判断材料に

さらに、貸付面積や収入金額も判定要素になっていることにも注意が必要です。それぞれの基準は都道府県ごとに異なっています（大阪府の基準では、建物貸付総面積600㎡以上、かつ、収入金額が1,000万円以上なら事業的規模に該当）ので、各都道府県のホームページ等でご確認ください。

（3）事業税の計算

税率

不動産貸付業、駐車場業は第1種事業に該当し、税率は5%です。課税標準の算定に当たっては、確定申告の不動産所得の額がベースとなりますが、青色申告特別控除額は控除しません。青色事業専従者給与（事業専従者）控除後の差引金額が課税標準となります。

事業主控除

個人については、事業主控除額が控除されます。控除額は年間290万円ですが、事業をしていた期間が1年に満たない場合には、控除額も月割計算されます。したがって、年の途中から新たに不動産賃貸業を始めた方は、不動産所得が290万円以下であっても事業税がかかることとなりますから、ご注意ください。

以上