

◇ 3年分の家賃を一括収受した場合

Q : 私は、不動産賃貸業を営んでいます。この度、契約により3年分の家賃を一括して受け取りました。この場合、その全額を今年の不動産所得として申告するのでしょうか。

A : 契約による支払時期が数年ごとになっている場合で、前受金的な性格がない場合には、今年の不動産所得として一括して申告することになります。

【解説】

賃貸料について、不動産所得の総収入金額に算入すべき時期は、原則として、①契約又は慣習により賃貸料の支払日の定められているものについてはその支払日、②支払日の定められていないものについてはその賃貸料の支払いを受けた日とされています。

ところで、数年分の家賃を一括して収受する場合には、通常、その賃貸借に係る基本契約等に照らし、前受金の性質を有すると認められる場合が多くあります。この場合には、各年別にその支払いを受けるべき金額を基として申告することになります。

一方、その契約の支払時期が数年ごとになっている場合等で前受金的な性格がない場合は、その契約により収受すべき年分の総収入金額として一括して申告することになります。

なお、継続的な記録を有し、かつ、その賃貸料について前受収益や未収収益の経理が行われている場合で一定の場合には、その貸付期間の経過に応じ、その年分の貸付期間に対応する部分の賃貸料の額をその年分の不動産所得の総収入金額とすることも認められます。

