

第 4424 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 (2012年)平成24年 2月16日 木曜日
----------------	--	--

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：<http://www.zeirishi-miwa.co.jp>

⇨ 事業的規模でない不動産の貸付け

Q：私は、昨年にマンションを1室取得して、これを賃貸しています。不動産所得の申告が必要になりますが、聞くところによりますと、65万円の青色申告控除が適用できないとか。どのようになっているのですか？

A：不動産の貸付けが事業的規模でない場合は、65万円の青色申告控除が適用されません。

【解説】

所得税における65万円の青色申告特別控除は、不動産所得又は事業所得を生ずべき事業を営む青色申告者に適用されることとなっており、不動産の貸付けが、事業的規模で行われていない場合は、65万円ではなく10万円の青色申告特別控除が適用されることとなっています。

事業的規模とは、社会通念上事業といえる程度の規模の貸付けかどうかで判断されますが、次のいずれかに該当する場合又は賃貸料の収入状況、貸付資産の管理状況等から見て、このような場合に準ずる事情があると認められる場合には、事業として行われているものとして取り扱われることとなっています。

- ①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
- ②独立家屋については、おおむね5棟以上であること

なお、不動産が共有の場合であっても、持分で按分せず、実際の室数又は棟数で判定することになります。

