

発行所

株式会社FPシミュレーション

大阪府中央区平野町3-1-10 Tel:06-6209-7678

編集発行人: 税理士 三輪 厚二 Fax:06-6209-8145

## ◆ 賃貸を止めたアパートの借入金利子

**Q** : 私は、借入金によってアパートを建築し賃貸していましたが、経営が思わしくないため売却することにし、アパートの居住者に立ち退いてもらいました。

ところが、当初の売却予定が狂ってしまい、売却まで約半年間空室のままとなってしまいました。この間の借入金利子を、譲渡所得の計算上控除することはできますか。

**A** : 譲渡所得の計算上控除することはできません。

### 【解説】

譲渡所得の計算上控除できる金額は、譲渡所得の基となった資産の取得費及びその資産の譲渡に要した費用の額とされていますが、借入金により取得した固定資産を使用した後に譲渡した場合には、その固定資産の使用開始があった日後譲渡の日までの間に使用しなかった期間があるときであっても、その使用開始があった日後譲渡の日までの期間に対応する借入金の利子についてはその固定資産の取得費又は取得価額に算入されません。

したがって、賃借人の立ち退き後の期間に対応する借入金利子は、譲渡所得の金額の計算上控除することはできません。

ちなみに、ご質問の場合は、空室にした時に不動産の貸付業務を廃止したものと考えられますので、業務を廃止した後のアパート等に係る維持管理費用については、不動産所得の金額の計算上必要経費にすることはできず、借入金利子についても、不動産所得の必要経費とすることはできません。

