

第 6237 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 (2019年)令和元年 7月11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: <https://www.zeirishi-miwa.co.jp>

♠ 不動産所得における事業的規模

Q：不動産所得は、貸付けが事業的規模である場合、青色申告特別控除や事業専従者給与等の恩典が受けられるそうですが、事業的規模とはどんな規模をいうのですか？

A：5棟10室基準という形式基準がありますが、賃貸料の収入状況や貸付資産の管理状況等を総合勘案して判定されます。

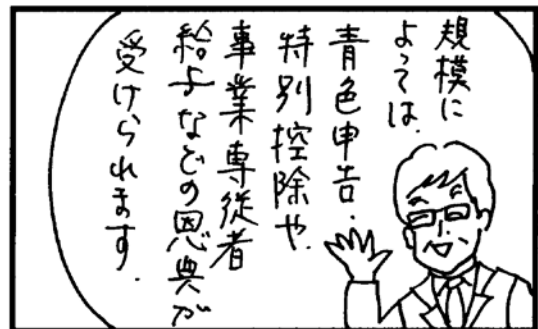
【解説】

所得税法では、不動産の貸付けによる所得は、不動産所得に該当し、その貸付けが事業的規模かどうかによって必要経費などの取扱いが違くとされています。

すなわち、その貸付けが事業的規模と判断される場合には、青色申告特別控除や事業専従者給与などの恩典が受けられることとなり、その判定が及ぼす影響は大きなものになるわけですが、実務的には貸付けが事業的規模かどうか判定することがなかなか困難ですので、税務では、次の基準を満たしてい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 独立家屋の貸付けについては、おおむね5棟以上であること

なお、この基準を満たさない場合であっても、賃貸料の収入状況や貸付資産の管理状況等を総合勘案して判定されることになっています。



【三輪厚二税理士事務所(大阪市中央区)】