

税務相談室

不動産所得の収入計上時期

北海道医師会顧問税理士 中村 孝一

質問

- 貸店舗の賃貸契約期間が満了したので店子に出て行くよう要求したのですが、出てくれません。そこで現在、賃貸借契約の存否について、その店子と裁判で争っています。裁判中の所得計算はどのようにしたらよろしいでしょうか。なおその店子は、法務局へ家賃を供託しているそうです。
- 私はアパートの経営を医業のかたわら行っています。賃貸借契約期間は3年間とし、3年後の契約更新時に家賃を値上げしています。ところが今度、家賃値上げに応じない店子が出てき、裁判で家賃増額の適否について争っています。裁判中の不動産所得の計算はどのようにしたらよいでしょうか。
なお、その店子は旧家賃相当額を法務局に供託しています。
- 建物を賃貸するに当たって、敷金として50万円預りました。賃貸借契約期間は5年間ですが、敷金の返還には次の特約があります。返還不要敷金は、いつの収入としたらよろしいでしょうか。
 - 1年経過時に20%を建物の償却費として差し引き、返還しない。
 - 以後1年経過する毎に10%ずつ建物の償却費として差し引き、返還しない。

回答

1. 判決、和解等により収入として確定するまで申告を要しない

賃貸借契約の存否の係争等（未払賃貸料の請求に関する係争を除きます）に係る判決、和解等により不動産の所有者等が受けることとなった既往の期間に対応する賃貸料相当額（賃貸料相当額として供託されていたもののほか、供託されていなかったもの及び遅延利息その他の損害賠償金を含みます）については、その判決・和解等のあった日に不動産所得の総収入金額として計上することとされています。

あなたは、賃貸期間の終了を理由に裁判で店子に店舗の明渡しを求めているわけですから、たとえ店子が家賃相当額を法務局へ供託していたとしても、賃貸契約の消滅を訴訟上主張していることから受領されていないものと思います。

したがって、ご質問の場合は上記通達によってあなたが将来判決・和解等のあった日に不動産所得の計算上総収入金額に計上することになります。

- あなたが勝訴の場合…賃貸契約終了から店子

が店舗を明け渡すまでの期間の損害賠償金

- あなたが敗訴の場合…賃貸料相当額

なお、上記金額の計算期間が3年以上である場合には、上記金額は臨時所得に該当します。

- 旧家賃相当額を通常の支払日の、判決等により新家賃が決定したときはその差額合計を判決等の日の、属する年分の収入として計上する。

家賃の増額を要求して争った場合は、賃借人が旧家賃や賃借人が旧家賃と家主が要求する家賃との間の相当と認める額を家主に支払いまたは法務局内の供託所に供託（弁済供託）すれば、賃貸借契約の効力には影響がなく、また賃借人がこれを受け取っても訴訟の勝敗には直接関係がありませんので、契約において定められた支払日に、供託された金額を受領しているものとして、通常の支払日の属する年分の不動産所得の計算上総収入金額に算入します。

なお、係争が判決、和解等によって決着がつき、新家賃が決定した場合には、既に申告済の家賃相当額と新家賃との差額の合計額を一時に受けることになるとは思いますが、この一時に受けた賃貸料差額相当額は、判決、和解等のあった日の属する年分の総収入金額に算入することになります。

- 返還を要しないことが確定した年分の不動産所得となる。

建物や土地などの貸付けによる所得は、不動産所得となります。

この場合、その貸付けに際して受け取る権利金など（名義のいかんを問いません。例えば礼金、建設助成金、手みやげ金、謝金など）賃貸借契約の解約後においてこれを返さないものは、通常の賃貸料と同様、不動産所得として取り扱われますが、賃貸借契約が解約されたときに返還するものは預り金にすぎないので、収入金額とはなりません。

ところで返還を要しなくなった敷金等の収入の時期は、不動産の貸付けをしたことに伴い、受け取る敷金等の金額のうち、次に掲げる金額は、それぞれ次に掲げる日の属する年分の不動産所得の金額を計算する場合の総収入金額に算入されます。

- 敷金等のうちに不動産等の貸付期間の経過に係る返還しないこととなっている金額…当該貸付けに係る契約に伴い資産の引渡しを要するものは引渡しのあった日、引渡しを要しないものについては貸付けに係る契約の効力発生の日
- 敷金等のうちに不動産等の貸付期間の経過に応じて返還を要しないこととなる金額…当該貸付けに係る契約に定められたところにより当該返還を要しないこととなった日
- 敷金等のうちに不動産等の貸付期間が満了しなければ、返還を要しないことが確定しない部分の金額がある場合においては、その終了により返還を要しないことが確定した金額…貸付けが終了した日

したがって、ご質問の場合には、敷金として預かった50万円のうち、返還しないこととなる敷金については、次の年分の不動産所得として計算することとなります。

- 貸付日の属する年分
10万円（50万円×20%）
- 貸付日の翌日から起算して1年を経過した日の属する年分及びそれ以降の各年分（計4年分）
各5万円（50万円×10%）

残りの20万円は、退去時に敷金返還することとなります。