

# 税務 相談室



北海道医師会顧問税理士 中村 孝一

## 不動産所得

### 質問1

当診療所は、鉄骨鉄筋コンクリート造4階建です。昨年7月ある会社に頼まれて診療所の屋上に、その会社の広告塔を設置する契約を結び、契約金およびその使用料を受け取りました。契約期間は10年間で、契約金500万円と使用料2年分240万円を契約時に受け取りました。いつの所得として申告するとよろしいでしょうか。

**回答** 契約上の支払日の属する年分の総収入金額に算入します。

(1)不動産所得とは、不動産（土地および建物など土地に定着するもの）や、不動産の上に存する権利（地上権、永小作権、地役権、借地権など）による所得をいいます。ただし、その貸付による所得が事業所得または譲渡所得に該当する場合は除かれます。上記の他①店舗の一部貸付による所得、②広告等のため土地、家屋の屋上または側面、塀等を使用させる場合の所得は、いずれも不動産所得に該当します。

(2)総収入金額の収入すべき時期は原則、①契約または慣習により支払日が定められているものについてはその支払日、②支払日の定めのないものについてはその支払いを受けた日、③請求があったときに支払うべきものとされているものについてはその請求の日と取り扱われています。

ただし、不動産の貸付が事業として行われており、継続的な記帳に基づいて不動産所得の金額を計算しているなどの一定の要件に該当する場合は、その年の貸付期間に対応する賃貸料の額をその年分の総収入金額に参入する、いわゆる企業会計の方法による計算も認められます。

(3)不動産所得のうち、3年以上の期間、他人に不動産を使用させることを約束して一時に受取る権利金等で、その金額が年間賃貸料の2倍以上であるものに係る所得は臨時所得となります。その年の臨時所得の金額がその年分の総所得金額の20%以上である場合には、通常よりも有利な超過累進度を緩和する「平均課税」の方法により税額計算を行うことができます。よって、ご質問の場合は契約金および使用料の合計740万円が昨年の不動産所得の計算上総収入金額に算入されます。屋上に広告塔を設置させるについて、あなたが支出した経費はないものと考えられますので、740万円が不動産所得の金額になると思われます。次に契約金500万円は3年間以上（10年間）使用させることにより受けるもので、かつ、屋上の使用料年額120万円の2倍以上にあたるのでこの契約金は臨時所得に該当します。昨年のあなたの総所得金額は2,500万円以下ですと、この臨時所得の金額に付いては「平均課税」が受けられることになります。

※平均課税の計算方法は省略いたします。

### 質問2

私は外科を開業しています。看護師の寄宿舍使用料として毎月50万円程度の収入がありますが、何所得として申告するとよろしいでしょうか。

**回答** 寄宿舍の貸付にかかる所得は事業所得となります。

不動産の貸付に係る所得は原則として不動産所得になりますが、不動産の貸付による所得であっても事業所得または譲渡所得に該当するものは不動産所得から除外されています。事業所得を生ずべき事業を営む者が、その事業に従事している使用人に寄宿舍等を利用させることにより受ける使用料に係る所得は、その事業から生ずる所得として取り扱われています。これは事業主が使用人に寄宿舍等の住居を利用させる行為は、事業遂行上の要請もしくは使用人の福利厚生の一環として行われるのが通常であるところから、その寄宿舍等の使用料収入およびその寄宿舍に係る固定資産税・火災保険料・修繕費・減価償却費などはすべてその事業の収支に含めて計算すべきであると考えられるからです。したがって、ご質問の場合は寄宿舍の使用料収入600万円（50万円×12ヶ月）は医業に係る事業所得の総収入金額に含めるとともに、寄宿舍にかかる費用は同事業所得の必要経費に計上することになります。