

質問 1

不動産の貸付けが大規模の場合と、私のところのように2軒貸している程度の場合とでは、税金の計算等に違いがあると聞きましたが、どのように違うのでしょうか。

回答 必要経費についての扱いが異なります。

まず、不動産の貸付けが、事業的規模として行われているか（大規模）、業務的規模としての程度のものなのか（小規模）ですが、基本的には、次のように考えられています。

(1) 建物の貸付けが不動産所得を生ずべき事業として行われているかどうかは社会通念上事業と称するに至る程度の規模で建物の貸付けが行われているかどうかにより判定することになります。

しかし、その判定はなかなか容易ではないので、次に掲げる事実のいずれか一に該当する場合、又は賃貸料の収入の状況、貸付資産の管理の状況等からみて、これらの場合に準ずる事情があると認められる場合には、特に反証がない限り、事業として行われているものとして取り扱うことになっています。

- イ 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室以上であること
- ロ 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

(2) 土地の貸付けが事業として行われているかどうかの判定は、次のように取り扱われます。

- イ 土地の貸付けが不動産所得を生ずべき事業として行われているかどうかは、あくまでも社会通念上事業と称するに至る程度の規模で土地の貸付けが行われているかどうかにより判定すべきものであること
- ロ その判定が困難な場合は、建物の貸付けの場合の形式基準（これに準ずる事情があると認められる場合を含みます。）を参考として判定すること

ところで、不動産の貸付けが事業として行われている場合（大規模）と、そうでない場合（小規模）とでは、次のような事項について取扱いが異なります。

- イ 不動産賃貸料が貸倒れとなったとき
- ロ 貸付資産の損失
- ハ 青色申告の事業専従者給与または白色申告の事業専従者控除
- ニ 青色申告特別控除

なお、一般的な不動産所得を計算する必要経費の取扱いには、規模の大・小により相違することはありませんが、上記の相違点のうち特に不動産を取り壊した場合の取扱いが、大規模の場合の方が有利と考えられます。



**みんなで乗れば、
未来が変わる。**

考えよう。行動しよう。公共交通の未来。

北海道医師会は、北海道鉄道活性化協議会（会長：北海道知事）の構成団体として、JR北海道をはじめとする公共交通機関の利用促進に協力しています。

会員の皆さまにも是非ご支援を賜りますようお願いいたします。

公式 Web サイト <https://www.hokkaido-rail-k.jp/>