税務相談室

不　動　産　所　得

北海道医師会顧問税理士　中村（なかむら）　孝一（こういち）

質問１　私は、賃貸用ビルを建設して、次のような条件でＡ銀行に貸すことになりました。

(1)　契 約 期 間　　20か年
(2)　入居保証金　　２億円
(3)　家賃（月額）　150万円
(4)　入居保証金は、入居の時から10年間据置後11年目から10年間で均等償還する。なお、無利息である。

入居保証金は、ビルの建築資金（４億円）の一部に充当する予定ですが、無利息で預かることについて課税関係が生ずるでしょうか。

回　答　ビルの建築資金に充当するなど業務のために使われた預かり入居保証金については、課税関係は生じません。

建物の賃貸借に際して賃貸人に預託される敷金、保証金等の名目の金銭は、一般には、その賃貸借に伴う諸々の債権を担保する性質を持つものとして理解されているようであり、それは、ほとんどの場合、無利息であるか、又は、利息の約定があっても、その利率は極めて低いのが通常です。そのため、例えば、アパートの敷金で家賃の２～３か月分相当額以下であるものなど少額なものである限り、その預かったことに伴って生ずる経済的利益については、特に問題とすべき課税関係は生じないものと考えられます。

しかし、無利息で、かつ、相当多額な敷金・保証金等を預かった場合の経済的利益については、預託を受けた敷金・保証金等の額に適正な利率を乗じて計算した金額を毎年の賃貸料収入に加算して不動産所得を計算することになります。

ところで、ご質問の場合には、預かった保証金をビルの建築資金の一部に充当するとのことですが、このように無利息で預かった敷金・保証金等を業務の用に使用している場合には、上記で計算した経済的利益の額は、その業務のための借入金の利子とみなしてその業務の必要経費に算入されますので、差引経済的利益は計算しないのと同様になります。

したがって、ご質問の場合には、預かった保証金を全部ビルの建築資金に充てるとのことですから、結果として課税関係は生じないことになります。

なお、預かった保証金を、例えば自宅の購入費用、株式の購入費用などに充てた場合は、その経済的利益に課税されることになります。

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/