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　１戸建の貸家を10軒持っていますが、その貸家のうち１軒の借家人が、家賃（月額４万円）を半年分も未払いのまま夜逃げしてしまいました。この未収となった家賃の損害は税務上どう取り扱われますか。なお敷金を10万円預かっていました。

回　答　不動産の貸付けが事業的規模の場合は回収不能となった年分の必要経費となります。

不動産所得、事業所得又は山林所得を生ずべき事業について、その事業の遂行上生じた売掛金、貸付金、前渡金その他これらに準ずる債権の貸倒れなどにより生じた損失の金額は、その損失の生じた日の属する年分の必要経費に算入されます。

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を行っているかどうかにより判定しますが、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以上であるか、②独立家屋の貸付けについては、おおむね５棟以上であるかのいずれか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取り扱われます。

したがって、ご質問の場合は、独立家屋の貸付けが10棟ですから、あなたの不動産所得は事業的規模の貸付けに係る所得に当たりますので、未収家賃の貸倒損失24万円（４万円×６（月））と敷金10万円を相殺した残りの14万円は、その貸倒れの生じた年分の必要経費になります。