

不動産所得

事業としての不動産貸付けとの区分

不動産所得の収入計上時期

修繕費とならないものの判定

立退料を支払ったとき

不動産所得

- (1) 土地や建物などの不動産貸付
- (2) 地上権など不動産の上に存する権利の設定及び貸付け
- (3) 船舶や航空機の貸付

◆不動産所得の金額の算出



不動産所得の金額

=

総収入金額

−

必要経費

(1) 総収入金額

- イ 名義書換料、承諾料、更新料又は頭金などの名目で受領するもの
- ロ 敷金や保証金などのうち、返還を要しないもの
- ハ 共益費などの名目で受け取る電気代、水道代や掃除代

(2) 必要経費

必要経費とできるものは、不動産収入を得るために直接必要な費用のうち家事上の経費と明確に区分できるものであり、主なものとして貸付資産に係る次にあげるものがあります。

- イ 固定資産税
- ロ 損害保険料
- ハ 減価償却費
- ニ 修繕費

事業としての不動産貸付けとの区分

国税庁
No1373

不動産などの貸付けによる所得は「不動産所得」

◆事業的規模の判定

不動産貸付けが、事業的規模か、それ以外かによって、所得金額の計算上の取扱いが異なります。



区分	事業的規模	事業的規模以外
対象資産	アパート(10室以上) 貸家(5棟以上)	アパート(9室以下) 貸家(4棟以下)
資産損失の取扱い (賃貸用固定資産の取壊し・除却)	全額必要経費算入	所得を限度として必要経費算入
資産損失の取扱い (賃貸料等の回収不能による)	回収不能となった年分の 必要経費に算入	収入に計上した年分まで遡って再計算 (回収不能に対する所得がなかったものとして)
青色申告の事業専従者給与 白色申告の事業専従者控除	適用あり	適用なし
青色申告特別控除額	65万円(最高) 正規の簿記の原則による記帳を行うなど 一定の要件を満たすことが必要	10万円(最高)

不動産所得の収入計上時期



国税庁
No1376

区分	収入計上時期
家賃 地代	契約・慣習により支払日が定められている場合→その支払日 契約・慣習により支払日が定められていない場合→実際に支払いを受けた日
権利金 礼金	貸し付ける資産の引渡しを必要とするもの→引渡しのあった日 貸し付ける資産の引渡しを必要としないもの→契約の効力発生日 名義書換料、承諾料、頭金などの名目で受け取るものについても同様
敷金 保証金	本来は預り金→受け取っても収入にはならない 返還を要しないものについては→返還を要しないことが確定した日
更新料	契約の効力発生日

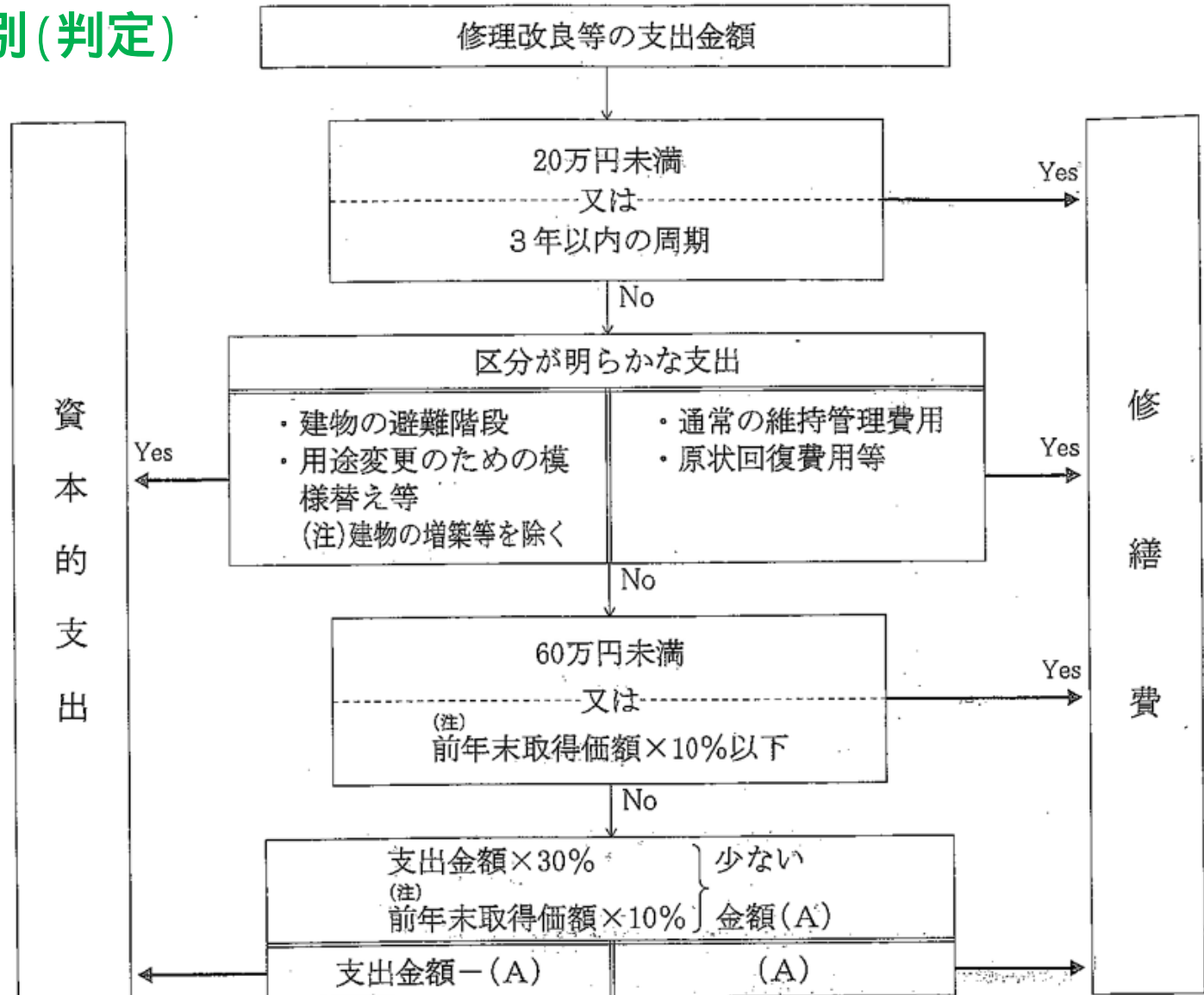


④修繕費とならないものの判定

◆資本的支出と修繕費の区別(判定)

一般に「修繕費」といわれるものでも資産の使用可能期間を延長させたり
資産の価額を増加させたりする
部分の支出は「**資本的支出**」とされ、
修繕費とは区別されます。

「区分が明らかな支出」の内容を
みると、価値を高める目的で支出
したもの(性能が高まっている)は
修繕費ではなく、「**資本的支出**」
に該当することがわかります。



(注) 前年末未償却残額ではありません。

立退料を支払ったとき

建物を賃貸している場合に、借家人に立ち退いてもらうため、「立退料」を支払う際の取扱いは次の通りです。

1. 賃貸している建物やその敷地を譲渡するために支払う立退料は、譲渡に要した費用として、「譲渡所得の金額の計算上控除」される。
2. 上記1に該当しない立退料で、不動産所得の基因となっていた建物の賃借人を立ち退かすために支払う立退料は、「不動産所得の金額の計算上必要経費」になる。
3. 土地、建物等を取得する際に、その土地、建物等を使用していた者に支払う立退料は、「建物等の取得費又は取得価額」になる。
4. 敷地のみを賃貸し、建物の所有者が借地人である場合に、借地人に立ち退いてもらうための立退料は、通常、借地権の買戻しの対価となるので、「土地の取得費」になる。