

不動産所得に関して「事業的規模」という言葉をお聞きになったことがあろうかと思います。不動産賃貸事業は「事業的規模」か否かによって税金の取扱が変わります。

今号においては、この「事業的規模」の判定及びその結果によって異なる税金の取扱について解説いたします。

I 所得税における「事業的規模」の判定と取扱

所得税の計算においては「事業的規模」と認められた場合にはいくつかの有利な規定を適用することが可能となりますが、その判定基準はどのようなものでしょうか？

●建物の貸付の場合の「事業的規模」の判定

原則的な取扱としては社会通念上、「事業と称するに至る程度の規模」で建物の貸付を行っているかどうかによって、実質的に判断されます。ただ、これだけ見ると一見あいまいで、絶対的な基準がないように思われますが、実務上スムーズに判定できるよう、別途一定の形式基準が設けられています。

次のいずれかに該当する場合には「事業的規模」として取り扱われます。

□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概ね「10室以上」であること

□独立家屋の貸付については、概ね「5棟以上」であること
これがいわゆる「5棟10室基準」と言われるものです。

では、建物以外の不動産貸付においてはどうか判断すれば良いのでしょうか？

●土地や駐車場等の貸付の場合の「事業的規模」の判定

貸地、駐車場については、明確な規定は存在しませんが、**一般的に貸地は「5件」を「1室」、駐車場は「5台」を「1室」と換算して判定しています。**したがって、駐車場だけで「事業的規模」を満たそうとすれば、50台の規模が必要となります。

例えば、マンション1棟(4室)、一戸建て2軒、駐車場10台を賃貸している場合はどのように判定するのでしょうか？

マンション分「4室」＋一戸建て分「4室(※1)」＋駐車場「2室」⇒合計「10室」となり、「事業的規模」に該当します。

※1:「貸室」と「貸家」が併存する場合は、「貸家1軒」＝「貸室2室」で判定されます。

実務上は「5棟10室」基準で判断するケースが多く、この基準を満たしていれば余程の事がない限り否認されることはないと言えますが、では満たさない場合は「事業的規模」の適用をあきらめた方が良いでしょうか？

同基準は絶対的な基準ではなく、先述の通り、原則はあくまで「実質基準(事業の実態で認定)」です。裁判事例では、「事業的規模」の判定は、①営利性・有償性の有無、②継続性・反復性の有無、③自己の危険と計算における事業遂行性の有無、④取引に費やした精神的・肉体的労力の程度、⑤人的・物的設備の有無、⑥取引の目的、⑦事業を営む者の経歴・社会的地位・生活状況など、を総合的に加味して

判断すべきであるとしています。

上述の内いくつかの要素を重視して、形式基準以下でも「事業的規模」であると認められた裁判事例もありますので、個別の事情で主張できる要素があるようでしたら、一度ご検討下さい。

II 「事業的規模」に該当した場合の税制上のメリット

(1)「65万円」の青色申告特別控除の適用が可能

複式簿記で記帳している、申告書に貸借対照表を添付する等、一定の要件を満たす必要があります。「事業的規模」に満たない場合は「10万円」の控除となります。

(2)青色事業専従者の経費算入が可能

(3)業務用資産の取壊し・除却等、損失の「全額」が経費算入可能

この場合の取壊しに関わる損失の額は「取壊し時点での未償却残高(帳簿価額)」を言います。「事業的規模でない場合」はその年の不動産所得の金額までしか損失に計上できませんが、損失が不動産所得を上回る場合、「事業的規模」であれば不動産所得が赤字となり、他の所得の黒字と相殺、あるいは損失を次年度以降に繰り越すことが可能となります。

(4)賃貸料が回収不能になった場合の貸倒損失がその年分の必要経費となる

一見当たり前のように思えますが、「事業的規模」でない場合は、収入計上した年に遡って収入が無かったものとする手続き(更正の請求)が必要で、かなり面倒なことになります。

(5)延納した場合の利子税が経費算入できる

(6)小規模企業共済に加入することができる

※但し、医療法人の役員は加入できませんのでご注意ください

最後に、「事業的規模」に該当した場合のデメリットもあり、「事業税が課税される」という点があげられます。

ただ、事業税における、「事業的規模＝事業税が課税される」の判定は、所得税のそれとは異なりますので、所得税では「事業的規模」に該当しても、「事業税は課税されない」ケースもあるということ覚えておいて下さい。

ここでは詳細のご説明は割愛いたしますが、「事業税」の課税判定は建物や土地の貸付である「不動産貸付業」と駐車場の貸付である「駐車場業」を分けて、それぞれで判定することになります。

簡単な事例として・・・

・住宅用アパートを8室

⇒「事業税」の課税基準は10室以上なので非課税

・駐車場を10台

⇒「事業税」の課税基準は10台以上なので課税。

よって、所得税では「事業的規模」に該当することになりますが、事業税は「駐車場事業」部分にしか課税されません。