

知って得する賃貸住宅経営

2010.10.1号

ケースbyケース借入金の利子

アパートを建築するに当り、資金を借り入れて建築することも多いと思います。一般的には銀行などの金融機関から借入れし、その借入金に対して利子を支払います。その利子は通常、賃貸住宅経営上の必要経費となるのですが、次のようなケースはどのような扱いになるのでしょうか？

★借入金利子を必要経費にするための条件

アパート建築をするに当り借り入れた資金の利子が必要経費となるためには次の条件すべてに当てはまらなくてはなりません。

条件①アパートの建築資金のために借り入れた借入金であること。

条件②その借入れをした結果、不動産収入を得ていること。

ケース1) 生計を一にする親族に支払った借入金利子
たとえば、お子様が資金を同居の親御さんから借り入れてアパートを建築したとします。親子とはいえ金融機関へ支払うのと同程度の利子を毎年支払っていたものとして、この借入金の利子は不動産収入を得るために直接必要となったものですから、一見必要経費になりそうです。しかし所得税の取り扱いにおいて、「生計を一にする親族」に支払った借入金の利子については必要経費に算入することはできません。なぜなら生計を一にする親族間での取引に伴う金銭の授受は右のポケットから左のポケットへお金を移動させたに等しいものとされるからです。このため親御さんにおいても受け取った利子は収入とみなされません。

ケース2) 譲渡したアパートに係る借入金利子
所有するアパートをご自身が主宰する会社に譲渡することは、所得税の節税対策としてよくあることです。ところがこのアパートが従前より借入金で建設されており、未だにその借入金の返済が続いていて利子を支払っている場合があります。借入金の利子は不動産収入を得るために直接必要となっている場合に限って必要経費に算入されます。ところがこのケースの場合、すでにアパートそのものは譲渡されており、不動産収入そのものが存在しない状態です。

譲渡代金を新しいアパートの建設資金に充当するなど、不動産収入を得るために使用した場合には問題ありませんが、それ以外の場合には前述の条件②に該当せず、必要経費に算入することはできません。

ケース3) 代償分割金の支払のための借入金利子

親御さんの相続に際して、アパートを取得したお子様が、他の相続人に対して代償分割金を支払うことがあります。この代償分割金を銀行から借入れして精算した場合に生じる利子は、残念ながら必要経費に算入することはできません。たしかに相続によりアパートを取得したことに伴って代償分割債務を負担し、これを銀行から借り入れて返済していることからすると、アパート経営と全く無関係と考えることはできません。しかし、代償分割債務はアパート建設や購入といった行為に付随して生じたものではなく、相続発生後の遺産分割行為により生じた債務と考えられます。これを履行するため金融機関から借り入れた借入金は不動産収入の基となる資産を取得するために直接必要となったものには該当しない、つまり前述の条件①に反することになります。

ケース4) 相続で引き継いだ借入金利子

相続における遺産分割協議上、アパートは兄弟で共有取得し、これに係る借入金は兄が全額負担するといったことが可能です。この時点でアパートと借入金はもはやひも付きの関係ではなくなっており、借入金の利子を必要経費に算入できるかどうか疑問となるところです。しかし、不動産収入と借入金利子の負担という関係は相続前から継続して継承されていることから、借入金の利子は問題なく必要経費とすることができます。しかし、兄が必要経費に算入できる借入金の利子はアパートの共有持分割合に相当する額になることに注意する必要があります。