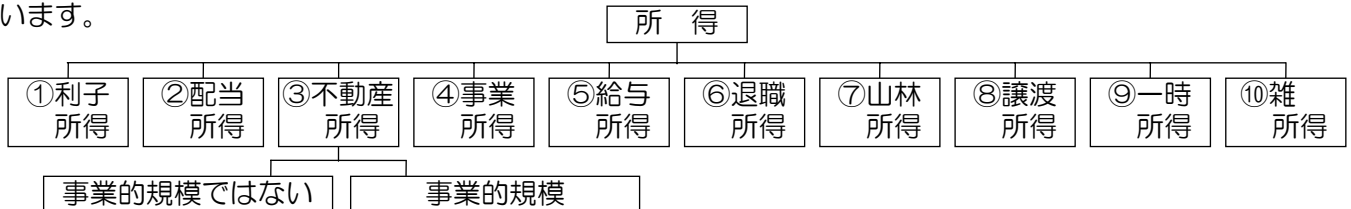


知って得する賃貸住宅経営

2009.11.1号

経営規模で違う不動産所得

所得税では所得を10種類に区分しています。アパート、マンション、貸店舗、駐車場など不動産の貸付によって得た所得はすべて「不動産所得」とされます。不動産所得は、さらに事業的規模であるかどうかといった規模による区別があり、事業的規模である不動産貸付とそうでない不動産貸付に所得計算上の差異を設けています。



★事業的規模の目安

1) 貸間、アパート等については、貸与できる独立した室数がおおむね10室以上であること。

2) 独立家屋の貸付については、おおむね5棟以上であること。

★所得計算上の主な相違点

	事業的規模ではない	事業的規模
アパートの取り壊し、除却などの 資産損失	アパートの取り壊し、除却などの資産損失を差し引く前の不動産所得の金額までしか必要経費に算入できません。	アパートの取り壊し、除却などの資産損失全額を、その取り壊し等のあった年分の必要経費に算入できます。
家賃が滞納になり、残念ながら回収不能になってしまった場合の 貸倒損失	収入に計上した年分まで遡って、その回収不能に対応する所得がなかったものとして、再度、確定申告をやり直します。これを「更正の請求」といいます。	回収不能となった年分の必要経費に算入します。
事業専従者給与	適用はありません。	青色申告の場合 生計を一にする親族（15歳以上）で、専らその青色申告者の経営する事業に従事する人に対して支払う適正な金額の給与は、その支払った金額の全額が必要経費になります。 白色申告の場合 配偶者86万円、配偶者以外50万円までは必要経費になります。
青色申告特別控除	複式簿記で記帳していても最高10万円の控除となります。	複式簿記での記帳など一定の要件が満たされれば最高65万円が控除できます。

★共有の場合の事業的規模の判定

最近、ご夫婦共有でアパート経営をされるケースが増えています。このような場合に事業的規模はどのように判定するのでしょうか。たとえば10室のアパートをご夫婦共有で所有している場合、一人当たり何室といった計算が思い浮かびます。このような割り算をすると、ご夫婦ともに事業的規模にはなくなってしまいます。しかし、すべての貸室をそ

れぞれ共有で所有していると考えれば、ご夫婦共に10室所有し、事業的規模と扱われます。もちろんその場合、そのアパート収入もあるいは必要経費もすべて共有割合に応じた按分計算をしてお二人に分ける必要があります。按分計算をした上で、不動産所得から、青色申告特別控除なら最高で65万円をご夫婦それぞれが控除できます。