

知って得する賃貸住宅経営

2007.5.1号

青色申告特別控除と事業的規模の判定時期

Aさんのお父様が本年4月に亡くなりAさんが10室のアパートを相続しました。しかしアパートが非常に老朽化しているため、これを期に建て替えることにし、6月に取り壊し、12月には新しいアパートが竣工、賃貸を再開しました。新しいアパートは8室にし、ゆったりとした居室を確保しました。

Aさんは青色申告者ですが、このような場合、青色申告特別控除はいくらになるのでしょうか？

★おさらい青色申告特別控除

青色申告特別控除は、所得税における青色申告の質的控除と普及を図るために設けられている制度で、正規の簿記の原則に従って取引を記帳することによって、最高65万円までの金額が事業所得や不動産所得の金額から控除されます。ただし、不動産所得の場合、正規の簿記の原則に従って帳簿を作成しても、営む不動産貸付業が事業的規模に該当するか否かで、青色申告特別控除額が異なります。事業的規模の判定は『おおむね10室』が目安となり、不動産の貸付をしている室数がそれ以上の場合には事業的規模とみなされます。不動産所得の青色申告特別控除額は事業的規模の場合は最高65万円、事業的規模に達しない場合は最高10万円となります。

★事業的規模の判定時期

ここで、本題にもどりましょう。Aさんは10室のアパートを相続しましたが、建て替え後は8室のアパートを新築しました。かつては4畳半一間共同トイレで新生活のスタートという時代もありましたが今では少子化の影響もあり、居室8畳、バストイレ別という条件も、もはや珍しくなくなっています。しかし、敷地の広さは決まっており、建築基準法などの制限から建物を大きくすることは困難となれば部屋数を減らして1部屋の面積を広くとらざるを得ません。そしてAさんのようなケースが生じます。Aさんは相続発生後しばらくは10室の不動産貸付を行っていたので、事業的規模とみなされます。ところが、所得税の納税義務が確定する12月31日時点ではアパートは8室に減ってしまったので、事業的規模ではありません。このため、いつの時点で

事業的規模の判定をするかで、青色申告特別控除額が65万円か10万円かという問題が生じます。答えは最高65万円です。たとえ、年中に事業的規模に満たない規模へ不動産貸付が縮小されたとしても、従前のアパート経営において青色申告特別控除の要件が充足され、その後も、正規の簿記の原則に基づいて帳簿を作成し、確定申告において貸借対照表等の明細書を添付するなどの所定の要件を満たしていれば、その1年間は事業的規模の青色申告特別控除額が認められます。

4月	6月	12月
(相続発生)		
10室	建替え期間	8室

↑
事業的規模の判定→控除額 最高65万円

仮に、Aさんのケースにおいて老朽化したアパートを取り壊し、そのまま事業を廃業した場合を考えると分かりやすく考えられます。廃業してしまった場合には、廃業した時点で事業的規模かどうかの判断をすることは容易に想像できます。たとえ12月31日に不動産業を営んでいなくても青色申告特別控除額は最高で65万円となります。つまり、不動産所得の規模の判定は、その所得の基因となったアパートなどの固定資産が取り壊しや除却された時点で判定されるわけです。

なお、翌年の確定申告においては、もはや事業的規模か否かを、取り壊したアパートとの関係性で考慮する必要がないため、新築されたアパートの規模に基づき判断することになります。

松下電工株式会社 住建事業本部 住宅システム事業推進部

協力：監修 公認会計士・税理士 金田一広幸 CFP 高坂繁樹

編集 株式会社ELハウジングカンパニー

記載内容は平成19年3月現在のものです。

※無断転載を禁止します