

◆ 数年分の不払家賃

Q : 賃貸借契約の存否を巡っての争いがようやく解決し、相手方から5年間分の不払家賃を一度にもらいました。この5年分の家賃は、臨時所得に該当しますか。

A : 臨時所得に該当します。

【解説】

不動産賃貸料の収入すべき時期は、①契約又は慣習により支払日が定められているものについては、その支払日、②支払日が定められていないものについては、その支払いを受けた日、③請求があったときに支払うべきものとされているものについては、その請求があった日とされています。

また、借家人の義務違反による賃貸借契約の解除等を理由に、家主から明渡請求があったため、当事者間で賃貸借契約の存否が争われているような場合には、借家人が家賃を提供しても家主としては契約の消滅を主張していることもあって、受領することを拒むこととなりますから、係争中において、家主に家賃に係る所得があるとして申告を期待することには無理があるといえます。

そこでこのような場合には、その係争期間中の家賃相当額は、その係争が判決や和解等によって解決した日の不動産所得の総収入金額とすることとされています。

そして、その家賃相当額の計算の基礎とされた期間が3年以上である場合には、その家賃相当額に係る所得は臨時所得に該当します。

ご質問の場合、5年間分の不払家賃ですから、臨時所得に該当することになります。

