

◇ 預り保証金には所得税がかかる？

Q : 私は、所有する土地に定期借地権を設定して他人に貸し、保証金を受け取っています。このような保証金にも所得税がかかるか聞いたのですが、どういうことですか。

A : 保証金そのものには所得税はかかりませんが、預かった保証金から受ける経済的利益に対して課税される場合があります。

【解説】

定期借地権を設定する際、地主が借主から多額の保証金を預かるというケースがありますが、この預かった保証金の運用方法によっては課税関係が発生する場合がありますので注意して下さい。

具体的には、次のように取り扱われます。

- ① 預貯金や貸付信託等の金融資産に運用している場合
 - ・課税関係は生じません。
- ② 不動産を購入するなど、不動産所得の要因となる資金に運用している場合
 - ・保証金から受ける経済的利益を不動産所得の収入金額に算入するとともに同額を必要経費に算入することとされています。(結果的には課税されません)
- ③ その他(家事費等)に運用している場合
 - ・保証金から受ける経済的利益を不動産所得の収入金額に算入しなければなりませんので、この場合は課税関係が発生します。

※保証金から受ける経済的利益とは、保証金に適正な利率(平成14分は年1.2%)を乗じた金額とされています。

