

## ⇩ 不動産所得における事業的規模

**Q** : 不動産所得は、貸付けが事業的規模で行われていると青色申告特別控除や事業専従者給与等の適用が受けられ、メリットがあるそうですが、事業的規模とはどんな規模をいうのですか？

**A** : 5棟10室基準という形式基準がありますが、賃貸料の収入状況や貸付資産の管理状況等を総合勘案して判定されます。

### 【解説】

所得税法では、不動産の貸付けによる所得は、不動産所得に該当し、その貸付けが事業的規模かどうかによって必要経費などの取扱いが違くとされています。

すなわち、その貸付けが事業的規模と判断される場合には、青色申告特別控除や事業専従者給与などの恩典が受けられるということですが、その判定が及ぼす影響は大きなものになるわけですが、実務的には事業的規模で建物の貸付けを行っているかどうかの判定をすることは困難であることから、税務の取扱いでは、次の基準を満たしている場合には事業として行われているものとして取り扱われることとなっています。なお、この基準を満たさない場合であっても、賃貸料の収入状況や貸付資産の管理状況等を総合勘案して判定されることになっています。

- ① 貸間、アパート等については、貸与することができる独立した室数がおおむね10以上であること
- ② 独立家屋の貸付けについては、おおむね5棟以上であること

