

通常のアパートやマンションを所有又は借りて、それを賃借人に対して貸している場合、不動産所得が発生します。

2. 事業として行われているかどうか

不動産所得は、その不動産貸付けが事業として行われているかどうかによって、所得金額の計算上の取扱いが異なります。

<事業として行われているかどうかの判定>

(1) 原則

原則として社会通念上事業と称するに至る程度の規模で行われているかどうかによって、実質的に判断します。

(2) 建物の貸付の場合

次のいずれかの基準に当てはまれば、原則として事業として行われているものとして取り扱われます。

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

「5棟10室」の基準は、建物を賃借している場合の判断基準になります。アパート等の場合は「おおむね」10室以上、貸家の場合は「おおむね」5棟以上が、事業としての対象になります。

3. 事業に該当した場合

事業に該当する場合と該当しない場合の違いは、主に次の4点で違いがあります。

(1) 取壊・除却

事業の場合…全額必要経費に算入でき、不動産所得がマイナスになる場合は、他の所得と通算又は翌年以後に繰越が出来ます。
事業でない場合…資産損失（火災等）を差し引く前の不動産所得が限度になります。

(2) 貸倒損失

事業の場合…回収不能となった年の必要経費に算入する事が出来ます。
事業でない場合…収入計上した年分まで遡って回収不能となった所得がなかったものとして確定申告をやり直します。（昔のものだと時効で出来ない場合があります）

(3) 専従者給与

事業の場合…専従者給与の適用があります（所得から引けます）。
事業でない場合…専従者給与の適用がありません（所得から引けません）。

(4) 青色申告特別控除

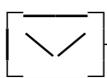
事業の場合…最高65万円控除出来ます。
事業でない場合…最高10万円までしか控除出来ません。

以上のように、「事業として行われている」方が非常に有利です。特に、(4)青色申告特別控除については、毎年の不動産所得計算で大きく差が出ます。昔から不動産をお持ちで同じパターンで確定申告をされている方で、お持ちの不動産が徐々に変わっていらっしゃる方は、一度、事業として行われているかどうかの判定を見直してみるのもいいかもしれません。

どのように判定していいか分からないなどの不明点がありましたら、九段会計までお気軽にご連絡下さい。

ご質問等不明な点がございましたら、
お気軽にご連絡いただければ幸いです。

メールマガジン編集担当 山岡 至



≡ ■ 温故知新なく九段的ヒトコト >

「終わり良ければすべて良し。」

- シェイクスピア (劇作家) -

ールに向かうまでの過程は、
スムーズに行くこともあれば、
紆余曲折のところもあります。
苦勞したり、思い通りにいったり、
汗かいたり、笑ったりしながら、
ゴールへ到達する。
勝てば官軍、思い通りのゴールにたどり着けば
それまでの過程は成功への大切なプロセスに変わります。

ところでこの言葉、実はシェイクスピアの戯曲の名前。
御存知でしたか？

メールマガジン編集担当 遠藤 洋輔



≡ ■ 東京経営者大学のご案内！

東京経営者大学（後継経営者、幹部育成講座）第4期生が開講中です。
東京経営者大学とは、経営コンサルタント会社で30年使用してきた
コンサルティングノウハウを、経営者と幹部を育成するために
提供していただくものです。

ただ講座を受けて聞いているだけの座学ではなく、自ら考え、行動し、それを発表するというトレーニングサイクルを行うことで、経営者として、また幹部としての成長を促すものです。

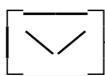
そこで、しっかりとプロのコンサルタントの先生のもとで学び、顧問させていただいている私たちの立場から、継続した行動が行われているかを確認させていただくことで、短期的で終わらず、継続した成長が実現できます。

また、一緒に学ぶ経営者の同志ができることで、今後もお互いに助け合いながら自社の経営に役立てることもできます。

これまでの参加者の方々は、日に日に参加者同士信頼関係が生まれ、新たなビジネスチャンスをつかんだ方も多くいらっしゃいます！

ご興味のある方は、見学が出来ますので、各担当者又は九段会計事務所までお気軽にご連絡下さい！！

担当：成田 縁・塩田俊彦



≡ ■ 編集後記

2月に入り、私の住んでいる地域ではそろそろ来年度の保育園の通知が来るころなのでドキドキしています。初めて受験した高校受験以来のドキドキかもしれません。待機児童問題は大きく報じられていますが、中小企業にとっても切実だと思います。育休中の従業員がいつ復帰できるのか、それによって経営も大きく変わると思います。日本の経済にも大きく関わることなので、ぜひ解消できるよう頑張ってください。

メールマガジン編集責任者 矢合 真弓

☆広告

★ツイッターにてつぶやき中！

フォロワー！@kudan-kaikei（フォロー返します☆）

★FaceBook始めました！

「税理士法人 九段会計事務所」で検索宜しくお願い致します！

「いいね！」ボタン押して下さい★

★募集！ 現在九段会計では季節毎に季刊誌を発行しております。

その中でお客様を紹介するページを設けました。

御協力頂ける方・アピールしたい事がある方、

是非御一報下さい！所員が「インタビュー&写真撮影」に伺います！！

★「正しい経営を推進する」新しいサービス「MAS(マス)」。

次世代の会計事務所として新たな事業を始めていきます。詳しくは所員までお尋ね下さい。

いつも九段会計事務所をご愛顧頂き誠にありがとうございます。

このメルマガは弊所顧問先様のほか、名刺交換させていただいた方も

対象にお送りしております。

配信停止をご希望の方は、お手数ですが、下記までご連絡下さい。

なお、このメールには返信いただけませんので、お問い合わせ等ございましたら

各担当者又は下記連絡先までお願い致します。

info@kudan-tax.jp

★★★★★九段会計事務所★★★★★

〒102-0074

東京都千代田区九段南4-3-1

滝ビル3F

TEL 03-3222-5271

FAX 03-3222-5270

URL <http://www.kudan-tax.jp/>

mail info@kudan-tax.jp