

不動産貸付 ～収入に含めるもの含めないもの～

遊休地に貸付用不動産を建築することはポピュラーな相続税対策です。また、最近では利回りの良さに着目して投資目的で貸付物件を購入するケースも増えてきているようです。不動産を貸付けると不動産所得が発生し、一般的には確定申告が必要となります。今回から、この不動産所得について見ていきましょう。

1. 不動産所得とは？

所得税では、年間の所得を10に分類して課税することはNO.43でご説明した通りです。この中で不動産所得とは、文字通り土地・家屋などの不動産を貸付けたことにより生じる所得（もうけ）です。不動産所得も譲渡所得と同様に、受け取った収入金額に税金がかかるわけではなく、収入金額からかかった経費を差し引いた所得（もうけ）に対して課税される・・・という仕組みとなっています。

$$\text{不動産所得} = \text{総収入金額} - \text{必要経費}$$

不動産所得では、例えば建物に設置した看板の収入などの付随する収入も含めるので『総収入金額』と呼びます。まずはこの総収入金額に焦点を当てて見ていきましょう。



2. 総収入金額に含めるもの含めないもの

不動産の収入と聞いてまず思い浮かぶのは、アパート等の家賃収入や駐車場の収入でしょう。この場合、共益費も収入に含まれます。また、賃貸借契約を結ぶ際には、ほとんどの場合で礼金や敷金、保証金や権利金などの授受が慣習となっています。地域によって呼び名や性格は異なるようですが、一般的に礼金は返す必要がないもの、敷金は退去時に返還する（滞納家賃・修繕費があれば相殺）ものですね。

所得税では、受け取った名目はなんであれ、**返還する必要のないものは返還する必要がないことが確定した時期（年分）の収入に計上すること**とされています。ここがポイントです。従って、返還を要しない礼金は受け取った年分の総収入金額に含まれます。敷金は将来の返還を前提に預かっているだけですから、通常は収入には含まれません。関西圏で見られる敷引きのように、受け取った金額のうち一部を無条件で返還しないことがあらかじめ契約で決まっている場合は、返還しなくてよい金額を受け取った年分の総収入金額に含めることになります。また、だいたい2年おきに受け取る更新料も返還する必要のない収入ですので、受け取った全額を受け取った年分の総収入金額に含めます（更新料については最近、その有効性について裁判で争いがありましたね）。以下、具体例をもとに確認してみましょう。

設例) マズオさんのH23年分の不動産に関する収入状況をまとめたところ、次の通りでした。

H23年分の不動産所得の総収入金額はいくらでしょう。

- ・アパート家賃 400万円
- ・駐車場収入 150万円
- ・敷金収入 20万円（退去時に修繕費と相殺予定）
- ・礼金収入 10万円
- ・保証金 30万円（このうち10%は返還する必要なく、残りは退去時に返還予定）
- ・更新料 50万円

答) 613万円

$400\text{万円} + 150\text{万円} + 10\text{万円} + 3\text{万円} (30\text{万円} \times 10\%) + 50\text{万円} = 613\text{万円}$

※敷金は修繕費と相殺予定のものを預っているだけなので、総収入金額には含みません。

※保証金の90%は退去時に返還予定のため、返還不要の10%のみ総収入金額となります。