

不動産貸付 ～収入すべき金額はいくら？～

不動産オーナーにとって、家賃の支払い状況は物件の空室率とともに常に気になるところです。『あの人、また3か月も家賃を滞納して・・・』なんて頭を悩ませることも多いでしょう。今回は、毎月受取る家賃や地代の計上時期についてご説明します。



3. 家賃・地代の収入計上時期

① 原則

原則は、その年において**収入すべき金額**となります。**実際に入金があったかどうかは関係ないところがミソです**。契約が続いている限り、仮に1年間入金がなくても1年間分の収入を計上しなければなりません。

② 例外

例外として、入金都度前受け・未収経理をしている場合は、期間に応じた金額を収入金額とすることができます。入金がなくても未収経理が求められるため、未収分も収入金額に含まれます。以下具体例です。

設例) アパート経営者マズオは、賃借人カツオと平成23年9月1日より賃貸開始の賃貸借契約を結びました。毎月の家賃は10万円で、当月分の家賃は前月25日までに支払うという契約です。親戚でも家賃はちゃんともらいます。カツオは12月分(11/25支払)までは期日通りに支払いましたが、翌年1月分(12/25期限)を平成23年中に支払うのをすっかり忘れてました。マズオの平成23年度の収入金額はいくらでしょうか？

答) ① 原則 50万円

よくある前家賃の契約です。マズオは、8月～12月の各月25日において毎回10万円を『収入すべき』ですね。したがって、未収であった12/25分を含めて5回分=50万円となります。

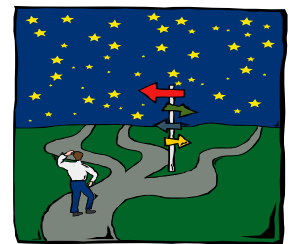
② 例外 40万円

期間対応で考えるため、9/1～12/31までの期間の貸付けと考えます。4か月分=40万円です。

4. 不動産所得とまぎらわしいもの

【Q】次の取引は不動産所得・それ以外でしょうか？ 頭を楽にしてお考えください。

- ①船舶・航空機の貸付による収入
- ②食事付の下宿のように、サービスと一体となっている収入
- ③コインパーキングのような時間極め駐車場収入



①は意外なことに不動産所得に該当します。航空機が不動産？とつっこみたくなりますが、所得税法でしっかり規定されているので文句のつけようがありません。②は不動産所得に該当しません。これは、不動産の貸付けというよりはサービスの提供が主であると考えられるため、事業所得に該当します。③のコインパーキングも不動産所得ではありません。青空駐車場と異なり、不動産を貸付けているというよりは、設備や管理人を置くことによる『管理』の対価としての収入と考えられるので、事業所得(規模によっては雑所得)に該当します。ただし土地を提供し、そこに専門の業者がパーキングメーターなどを設備して運営を行い、地主さんは毎月一定額の地代を受取る場合(実際はこちらの方が多いたと思います)は、不動産所得となります。

不動産所得・事業所得・雑所得はいずれにしても合算して課税される(総合課税)ので、細かい話はどうでもいいじゃんとも思いますが、損益通算の規定や後にご紹介する青色特別控除、その所得金額(利益の金額)を限度として算入が認められる経費もあるため、やはりここはしっかりと区分する必要があります。

カツオ『ぼくが何度支払いを忘れても、マズオに皆さんの総収入金額には影響しないんだな』