個人オーナーの賃貸用不動産に生じた各種経費の控除方法

横浜国立大学名誉教授・明治大学名誉教授
岩　崎　政　明



Ⅰ.1　はじめに

- 最近では、地価及び賃料の高騰と副業ブームを背景に、個人事業者や正規雇用の給与所得者のように本業のある人においても、投資と安定収入の両方をかねて、賃貸用不動産を取得して、不動産所得を稼得することが増えてきている。
- ところが、不動産賃貸には、様々な支出や予想外の損失がつきものである。
- そこで、この講演では、とりわけ制度が複雑な、個人の不動産所得の金額の計算上、必要経費に算入することができる資産損失等の範囲について、所得税法等の関係法令の解釈適用を検討する。
- 以下、所得税法を『所税』、所得税法施行令を『所税令』、所得税法施行規則を『所税規』、所得税基本通達を『所基通』と表記する。

Ⅰ.2　資産損失に係る法令･通達

- 所税51条は、不動産所得に係る資産損失について、事業の用に供される資産に係る損失（同条1項）と業務の用に供され又は当該所得の基因となる資産に係る損失（同条4項）とでは、必要経費算入の範囲に違いを定めている。

- ところが、不動産の貸付けが事業として行われているか、業務として行われているかの判定基準は、所得税法令には何ら定められていない。課税当局の執行基準として、所基通26－9が、次のように定めているだけである。

- 「建物の貸付けが不動産所得を生ずべき事業として行われているかどうかは、社会通念上事業と称するに至る程度の規模で建物の貸付けを行っているかどうかにより判定すべきであるが、次に掲げる事実のいずれか一に該当する場合又は賃貸料の収入の状況、貸付資産の管理の状況等からみてこれらの場合に準ずる事情があると認められる場合には、特に反証がない限り、事業として行われているものとする。

- （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。」

Ⅰ.3　検討の対象

- 　まず、貸付数が8室で、形式的基準を満たさない場合であっても、社会通念上実質的に事業規模と判定されうる場合があるのかを検討する。そして、事業規模と判定された場合と事業に至らない業務規模と判定された場合とでは、所得税法令の規定の適用にどのような違いが生ずるかを整理する。

- 　次に、貸付数が3室で、業務規模となる不動産所得について、災害により生じた資産損失が、課税所得の計算上、どのように控除されうるのかを検討する。具体的には、所税51条4項による資産損失として必要経費控除の対象とされるのか、所税72条による雑損控除として所得控除の対象とされるのか、それとも「災害被害者に対する租税の減免、徴収猶予等に関する法律」（以下『災害減免法』という。なお、条文引用に際しては災害減免法を『災免法』、災害免除法施行令を『災免令』という。）による減免措置の対象とされるのかを考える。

Ⅱ　不動産所得に係る貸付規模の違いと必要経費控除方法

1　貸付規模による必要経費算入の差異(1)

第1に、賃貸用固定資産の取壊し、除却、滅失（当該資産の損壊による価値の減少を含む。）その他の事由により生じた損失の金額（保険金、損害賠償金その他これらに類するものにより補填される部分の金額及び資産の譲渡により又はこれに関連して生じたものを除く。）は、不動産の貸付けが事業として行われている場合には、その全額を必要経費に算入する（所税51条1項）。

- これに対し、業務規模の場合には、その年分の資産損失を差し引く前の不動産所得の金額を限度としてのみ必要経費に算入する（したがって、それを超える金額についてはなかったものとされる。）こととされている（所税51条4項）。

第2に、賃貸料等の回収不能による貸倒損失の金額は、不動産の貸付けが事業として行われている場合には、回収不能となった年分の必要経費に算入される（所税51条2項）。

- これに対し、業務規模の場合には、当該賃貸料等を総収入金額に計上した年分まで遡って、その回収不能に対応する賃貸料収入がなかったものとして、課税標準等又は税額等の計算をやり直した上で、当該回収不能の事実が生じた日の翌日から2月以内に限り、国税通則法（以下「税通」という。）23条1項の規定による更正の請求をすることができる（所税152条）。

Ⅱ.1　貸付規模による必要経費算入の差異(2)

　第3に、不動産の貸付けが事業として行われている場合には、金銭債権の貸倒れ等に基因する損失の見込額として、一定の方法により計算した繰入限度額に達するまで貸倒引当金勘定の繰入額が必要経費に算入される（所税52条1項）。

- これに対し、業務規模の場合には貸倒引当金の設定は認められない。

　第4に、不動産の貸付けが事業として行われている場合には、確定申告税額の延納に係る利子税等につき、不動産所得に対応する部分の金額は必要経費に算入することができる（所税45条1項2号かっこ書きにより家事費から除外）、所税令97条1項1号）。

- これに対し、業務規模の場合には当該利子税等は家事費となり、必要経費への算入は認められない。

Ⅱ.1　貸付規模による必要経費算入の差異(3)

第5に、青色申告に係る事業専従者給与の必要経費算入又はいわゆる白色申告に係る事業専従者控除は、不動産の貸付けが事業として行われている場合にのみ適用される（所税57条、所税令164条・166条2項、所税規36条の4）。

第6に、不動産の貸付けが事業として行われている場合で、正規の簿記の原則（貸借対照表及び損益計算書）による記帳を行うなど一定の要件を満たしている場合には、55万円の青色申告特別控除をすることができる（租税特別措置法（以下「租特」という。）25条の2第3項）。また、当該納税義務者が事業に係る仕訳帳及び総勘定元帳について、いわゆる電子帳簿保存法に基づく電子帳簿保存を行っており、かつ期限内確定申告書をe-Taxシステムにより行っている等の一定の場合には、65万円の青色申告特別控除を受けることができる（租特25条の2第4項1号・2号）。これらに該当しない場合の青色申告者においては、青色申告特別控除の金額は10万円とされている（租特25条の2第1項）。

- なお、青色申告特別控除額は納税義務者の記帳の状況により上記のように異なるので、以下の考察に当たっては、検討対象から除くことにする。

Ⅱ.2　貸付規模の判定基準

- 所基通26－9は、不動産の貸付数が5棟10室以上の場合又は「賃貸料の収入の状況、貸付資産の管理の状況等からみてこれらの場合に準ずる事情があると認められる場合」に、事業として行われているものとされるから、5棟10室以上という形式的基準は、単に「貸付数に関する基準」であるだけでなく、貸付数に対応する収入規模や経費規模に関する実質的基準をも兼ねているといえる。

- とはいえ、5棟10室以上に相当する賃料収入金額といっても、当該不動産が所在する地域や環境、当該不動産の構造や付随設備等によって賃料相場はまちまちであるから、一概にいくら以上という金額を特定することは難しい。一応の目安としては、賃貸不動産ごとに、その所在する地域における同種用途・同種構造・同等床面積・同程度設備管理状況の不動産の平均賃料（賃料相場）に基づき5棟又は10室分の賃料収入を積算した賃料収入金額をもって、事業規模となる標準を判定することはできると思われる。

- それゆえ、私は、賃貸不動産の立地が特別に収益性の高い場所にあったり、床面積が特別に広いなどの特別な事情により平均よりも高い賃料となることが社会通念上認められる場合には、5棟又は10室未満の貸付数であっても事業規模と判定できると考える。

Ⅱ.3　賃貸建物の一部又は全部の取壊し等による資産損失の取扱い(1)

（1）事業規模・業務規模に共通する取扱い

- 減価償却資産の取壊し等による損失については、当該損失の生じた日にその資産の譲渡があったものとみなして所税38条1項又は2項（譲渡所得の金額の計算上控除する取得費）の規定を適用した場合に当該資産の取得費とされる金額に相当する金額（すなわち、減価償却後の当該資産の帳簿価額）を必要経費として控除することができる（所税51条1項、所税令142条1号）。
- ただし、保険金や損害賠償金等により補填された部分の金額があるときは、損失の金額から除かれる（所税51条1項第2かっこ書き）。

（2）　事業規模の場合の取扱い

- 取壊し等に係る費用は、当該年分の必要経費に算入することができる（所税51条1項）。もし不動産所得に係る総収入金額から取壊費用及び他の諸費用を控除した結果、不動産所得の金額の計算上生じた損失の金額があるときは、これを他の各種所得（ただし、配当所得、一時所得及び雑所得を除く。）の金額から控除することができる（損益通算：所税69条1項）。
- 不動産所得の基因となった資産を譲渡した場合に、当該資産の譲渡代金が回収不能となった事実その他これに準ずる政令（所税令274条）で定める事実が生じたときには、所税64条1項（第2かっこ書き）により同項が適用されないので、当該損失については更正の請求によるのではなく、当該事実が生じた日の属する年分の必要経費に算入する（所税令274条1号により「事業から生じた不動産所得の金額」については所税152条の適用対象から除外されている）。

Ⅱ.3　賃貸建物の一部又は全部の取壊し等による資産損失の取扱い(2)

- （3）　業務規模の場合の取扱い
- 　この場合には所税51条1項の適用がないので、取壊し等に係る費用は不動産所得に係る必要経費に算入することはできるが（所税37条1項）、総収入金額から控除しきれない損失が生じたとしても、当該年分の不動産所得の金額を限度としてしか控除することができないので（所税51条4項）、これを超える部分の損失の額はなかったものとされる。
- 　また、不動産所得の基因となった資産を譲渡した場合に、その譲渡代金が回収不能となったとき等においては、事業規模のときとは異なり、回収不能となった金額は、譲渡所得の金額の計算上、なかったものとみなされる（所税64条1項）。
- 　ただし、当該資産の譲渡代金が回収不能となった事実その他これに準ずる政令（所税令274条）で定める事実が生じたことにより、過年分の課税標準等又は税額等に異動を生じた場合には、税通23条1項の規定による更正の請求をすることができる（所税152条）。

Ⅱ.4　設　例

- 美容院を営む青色申告事業者Xが、副業として東京23区内に8室から成る鉄筋コンクリート造4階建ての中古マンション1棟を購入して賃貸することにしたとする。賃料は1室当たりの床面積が広いので月額25万円を予定しており、全室賃借予約が入っているので、不動産所得に係る総収入金額は2400万円が予定されている。

- 同マンションの取得価額は3億5000万円である（土地建物の総額。ただし、不動産仲介会社への仲介手数料・消費税・印紙税の総額及び未経過固定資産税清算金の支払額を含む。）。Xは、所有権移転に係る司法書士への報酬及び登録免許税・不動産取得税の総額として、1010万円を支払った。また、同マンションの購入のために銀行から2億円の融資を受けており、負債利子額は初年度400万円である。その他、地震火災総合保険に加入する予定で、保険料の年額は30万円である。同マンション脇には、固定式ラック駐輪施設及びゴミ集積所としてのコンクリート造の小屋が付設されていたが、いずれも老朽化・汚損が著しいため、取得後に廃棄して平置きの駐輪場・ゴミ置場とする予定で、その取壊撤去・舗装養生費は1000万円である。なお、Xは、同マンションの管理業務の一切について、生計を一にする配偶者に担当させようと考えており、報酬月額として30万円（年額360万円）を予定している（なお、配偶者には他に雇用関係はない。）。

- この場合、必要経費総額としては、初年分については、所有権移転関係諸費用1010万円＋負債利子400万円＋保険料30万円＋取壊撤去・舗装養生費1000万円＋建物減価償却費330万円＋青色事業専従者給与360万円の合計3130万円となるが、平年ベースでは、負債利子400万円程度＋保険料30万円＋建物減価償却費330万円＋青色事業専従者給与360万円の合計1120万円程度となることが想定される。

- Xは、この不動産所得について青色申告の承認を受ける予定であるが、同マンションの貸付けは、事業規模といえるか、それとも業務規模となるか。それぞれの場合、不動産所得に係る必要経費の取扱いにどのような違いがあるか。

Ⅱ.4　具体的な検討

- Xの本件賃貸用マンションからの不動産所得を試算すると、初年分所得金額については、見込まれる総収入金額が2400万円であるのに対して、必要経費の金額が所有権移転関係諸費用1010万円＋負債利子400万円＋保険料30万円＋取壊撤去･舗装養生費1000万円＋建物減価償却費330万円＋青色事業専従者給与360万円の合計3130万円であるから、730万円の損失が生ずることになる。

- しかし、平年ベースの不動産所得の金額では、見込まれる総収入金額が2400万円であるのに対して、必要経費の見積額が、負債利子400万円程度＋保険料30万円＋建物減価償却費330万円＋青色事業専従者給与360万円の合計1120万円程度であるから、1280万円が不動産所得の金額となる。

- 事業規模といえるかどうかの判定は、事業のゴーイングコンサーンを前提として平年ベースで判断すべきであると解される。それゆえ、私は、Xの本件賃貸用マンションは都心の賃料相場の高い地域にあるという特別な事情が認められ、結果として、経常的に高額の不動産所得となることが見込まれるので、Xの不動産所得については、事業規模と判定してよいのではないかと考える。そして、そうだとすれば、初年分の不動産所得の金額は730万円の損失となるので、これを美容院経営に係る事業所得との間で損益通算することが認められてよいのではないかと思われる（所税69条1項）。

Ⅲ　業務規模の不動産所得における災害損失に係る控除方法の選択

１　業務規模の不動産所得における災害損失の設例

- 給与所得者のYが、郊外の住宅地に軽量鉄骨造2階建ての建物（アパート）を所有しており、2階部分を自宅にし、副業として、1階部分に3室の貸室（各1K)を設け、1室当たり月額10万円（管理費含む）で賃貸し、必要経費控除後の不動産所得350万円を得ていたとする。

- ところが、ある年、ゲリラ豪雨により、1階部分が全室床上浸水の被害にあった。このため、1階の賃借人には、1室当たり50万円の見舞金を支払って、一時退出してもらい、修繕工事をすることにした。そのため、当該年分の不動産所得は、100万円となった。幸い、地震火災総合保険に加入していたため、この災害について保険金を収受することができたとする。

- この自宅兼アパートの取得価額は、1億円であった。被災する前の賃貸用部分の建物の帳簿価額は5000万円、収受した保険金は4000万円であった。そして、Yの給与所得額は600万円である。このような前提の下で、Yは、災害損失について、どのような税務取扱いを受けることができるか。

Ⅲ.2　選択可能な制度：雑損控除（1）

- 第1が、所税72条に定める雑損控除で、居住者個人の所有する資産について災害による損失が生じた場合において、当該損失の金額（保険金、損害賠償金その他これらに類するものにより補填される部分の金額を除く。以下同じ。）が一定額を超えるときは、その超える部分の金額をその年分の総所得金額から控除することができる。

- 雑損控除の当該対象資産から除かれているのは、所税62条1項所定の生活に通常必要でない資産と所税70条3項所定の被災事業用資産だけである（所税72条1項第1かっこ書き）から、不動産所得の基因となる資産（所税51条4項適用対象資産）を所有する者であっても、居住者であれば同条の適用を受けることができる。

- ここにいう被災事業用資産とは棚卸資産又は所税51条1項又は3項に規定する資産とされており（所税70条3項）、業務の用に供する資産である所税51条4項適用対象資産は除外されていないので、業務の用に供する資産に係る災害損失も雑損控除の対象となると解される。

- 他方、事業の用に供する資産に係る災害損失については、所税51条1項所定の資産の「滅失（当該資産の損壊による価値の減少を含む）その他の事由により生じた損害」として、その年における必要経費に算入することになる。

Ⅲ.2　雑損控除(2)

- 　雑損控除の対象となる損失額は、その年における損失の金額に含まれる災害関連支出の金額に基づき計算される（所税72条1号ないし3号）。
- 災害関連支出とは、損失の金額のうち災害に直接関連して支出した金額として所税令206条に定める金額をいう（所税72条1号かっこ書き）。
- 　具体的には、①所税72条1項所定の住宅家財等の資産が滅失し、損壊し、又はその価値が減少したことによる当該住宅家財等の取壊し又は除去のための支出その他の付随する支出の金額、②災害のやんだ日の翌日から原則として1年以内にした、（イ）災害により生じた土砂その他の障害物を除去するための支出、(ロ)当該住宅家財等の原状回復のための支出、(ハ)当該住宅家財等の損壊又はその価値の減少を防止するための支出、③当該住宅家財等に係る被害の拡大又は発生を防止するため緊急に必要な措置を講ずるための支出、④盗難又は横領による損害が生じた住宅家財等の原状回復のための支出、その他これらに類する支出である（所税令206条1項）。

Ⅲ.2　選択可能な制度：損失控除

- 第2が、所税51条4項に定める資産損失で、不動産所得を生ずべき業務の用に供され又は不動産所得の基因となる資産（ただし、所税62条1項に規定する生活に通常必要でない資産の災害による損失を除く。）の損失の金額は、その損失の生じた日の属する年分の不動産所得を限度として、当該年分の不動産所得の金額の計算上、必要経費に算入される。

- ここにいう損失の発生原因については、所税51条4項は何ら規定していないから、損失が生じていれば災害によるものも広く含まれると解されよう。所基通72－1も、「不動産所得……の用に供され又は＜その＞基因となる資産……につき災害又は盗難若しくは横領……による損失が生じた場合において、居住者が当該損失の金額及び令第206条第1項各号《雑損控除の対象となる雑損失の範囲》に掲げる支出（資本的支出に該当するものを除く。）の額の全てを当該所得の金額の計算上必要経費に算入しているときは、これを認めるものとする。この場合において、当該損失の金額の必要経費算入については法第51条第4項《資産損失の必要経費算入》の規定に準じて取り扱うものとし、法第72条第1項の規定の適用はないものとする」と定めている。

- この趣旨について、通達解説書では、「災害等以外の事由により生じた損失であれば、原価を基として計算した損失の金額は法第51条第4項の規定により必要経費に算入されるのに対して災害等により生じた損失の場合には……原価を基として計算した損失の金額の全部又は一部が必要経費に算入されないこととなり、一般の常識に反することとなる。」「このため、本通達においては、納税者の選択により、雑損控除の基礎となる損失についても必要経費算入を認めることとしたものである」と説明されている。

Ⅲ.2　選択可能な制度：災害減免措置

- 第3が、災害減免法の適用を受ける場合で、震災、風水害、落雷、火災その他これらに類する災害（以下「災害」という。）により住宅又は家財について甚大な被害を受けた者は、①災害のあった年分の所得金額が1000万円以下で、②災害によって受けた損害金額（保険金、損害賠償金その他これらに類するものにより補填される部分の金額を除く。以下同じ。）が住宅又は家財の価額の10分の5以上である場合には、その損害金額について、その者の選択により、雑損控除に代えて、災害減免法による軽減免除の適用を受ける旨、被害の状況及び損害額を記載した確定申告書等（確定申告書、修正申告書又は更正の請求書）を所轄税務署長に提出することにより、所得金額に応じて所得税額の軽減免除を受けることができる（災免法1・2・3条、災免令1条ないし6条）。

- この制度の適用対象となる「住宅」とは、被害者本人又はその扶養親族が常時起居する家屋のことをいう。常時起居する家屋でなければならないので、別荘のような家屋は含まれないが、他方、常時起居する家屋であれば生活の本拠である必要はない。また、常時起居する家屋であれば、その一部を賃貸していても、ここにいう「住宅」には含まれる。この家屋には、これに附属する倉庫、物置等の附属建物も含まれる。また、「家財」とは日常生活に通常必要な家具、じゅう器、衣服、書籍その他の家庭用動産をいい、書画、骨董、娯楽品等で生活に必要な程度を超えるものを含まない。

- 災害減免法により軽減又は免除される所得税の額は、所得金額の合計額が500万円以下である場合には当該所得税額の全額、所得金額の合計額が500万円を超え750万円以下である場合には当該所得税額の10分の5（2分の1）、そして所得金額の合計額が750万円を超え1000万円以下である場合には当該所得税額の10分の2.5（4分の1）とされている（災免法2条）。

Ⅲ.3　設例の検討：雑損控除（1）

- 第1に、雑損控除に係る所税72条の適用を選択した場合には、雑損控除額は次の二つの計算式により算出された金額のうち、いずれか多い方の金額とされている（所税72条1項1号･2号）。

  ①（損失額＋災害等関連支出の金額－保険金等の額）－総所得金額等×10%

  ②（災害関連支出の金額－保険金等の額）－5万円

- なお、上記「損失額」とは、損害を受けたときの直前におけるその資産の時価を基に計算した損害の額のことをいうが、その損害を受けた対象物ごとに個別に計算することが困難な場合には、「合理的な計算方法」により求めることもできるとされている（所税令206条3項、所基通72－2）。

- この「合理的な計算方法」は、適用対象物に応じて異なるが（住宅か家財か車両かにより異なる）、住宅に対する損失額の合理的な計算方法は、通達により、次の計算式によることとされている。

  損失額＝（住宅の取得価額－減価償却費）×被害割合

- なお、住宅の取得価額が明らかでない場合には、次の計算式によることもできる。

  損失額＝〔（1㎡当たりの工事費用×総床面積）－減価償却費〕×被害割合

- 被害割合は、損壊又は浸水の区分に応じて、住宅と家財について個別に定められている。住宅の浸水が問題となる場合、2階建て以上の建物で、海水や土砂を伴わない被害割合としては、床上1.5m以上で40%、床上1m以上1.5m未満で35%等とされている。

Ⅱ.3　設例の検討：雑損控除(2)

- 　設例の場合には、自宅兼アパートの取得価額は1億円、被災する前の賃貸用部分の建物の帳簿価額は5000万円、収受した保険金は4000万円とされており、またYの総所得金額は給与所得額600万円と不動産所得100万円を合計した700 万円であるから、所税72条1項所定の計算方法を適用することができる。なお、居住者に一時退去してもらうための見舞金150万円は、災害関連支出（所税72条1号、所税令206条1項）には含まれないので、当該年分の不動産所得に係る必要経費に含めて控除するものとする。それ以外に災害関連支出はないものとする。

- 　以上の前提であれば、設例の場合、前記①の損失額は、（賃貸用部分の建物帳簿価額の5000万円＋災害関連支出0円－保険金4000万円）－総所得金額700万円×10％＝930 万円である。これに対して、前記②の損失額は、（災害関連支出０円－保険金4,000万円）－5万円＝－4,005万円となり、5万円を超える部分の金額はないことになる。

- 　それゆえ、雑損控除の対象となる金額は、多い方の金額、すなわち①により計算される損失額930万円となる。Yの総所得金額は給与所得600万円と不動産所得100万円の合計700万円であるから、当該年分の課税総所得金額は0円、これを超える230万円が雑損失の金額となり、翌年以後最長3年間にわたって確定申告書を提出することにより繰越控除をすることができるであろう（所税71条1項）。

Ⅲ.3　設例の検討：損失控除

- 第2に、資産損失に係る所税51条4項の適用を選択した場合には、資産損失の金額は、災害による資産の損壊に係る価値の減少という事実が発生した（直前簿価－直後時価）－廃材価額等－保険金等という計算式により算定される。
- 当該資産が事業の用に供されるものでない（すなわち業務規模）場合には、当該年分の不動産所得の金額を限度として必要経費に算入することとされる（所税51条4項）。
- Yの不動産所得は業務規模と判断されるので、賃貸部分の建物について災害により発生した損壊による価値の減少に係る資産損失の金額は、直前簿価5000万円－保険金4000万円＝1000万円となる。
- Yの不動産所得の金額が100万円であるとすると、資産損失の金額1000万円のうち、100万円を不動産所得の金額に当たって必要経費に算入することができるだけで、残額の900万円は控除することができないことになろう。

Ⅲ.3　設例の検討：災害減免措置

- 第3に、災害減免法による所得税額の減免措置の適用を選択した場合には、災害にあった年の合計所得金額が1000万円以下であって、かつ災害によって受けた住宅や家財の損害金額（保険金等により補填される金額を除く。）がその時価の10分の5以上であり、その災害による損害金額について雑損控除を受けないときは、災害減免法により、その年分に係る所得税の確定申告書に災害減免法の適用を受ける旨、被害の状況及び損害額を記載して、所轄税務署長に当該確定申告書を提出することにより、所得税額の軽減免除を受けることができる（災免法2条･3条、災免令1条･2条）。

- 上記にいう「合計所得金額」とは、総所得金額（純損失、雑損失、居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失及び特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除後の金額）、特別控除後の分離課税の長(短)期譲渡所得金額、申告分離課税の上場株式等に係る配当所得の金額、上場株式等に係る譲渡損失及び特定中小会社が発行した株式に係る譲渡損失の繰越控除後の申告分離課税の株式等に係る譲渡所得等の金額、先物取引の差金等決済に係る損失の繰越控除後の申告分離課税の先物取引に係る雑所得等の金額、山林所得金額及び退職所得金額の合計額をいう(災免法3条)。

- Yの場合には、合計所得金額については給与所得600万円と不動産所得100万円の合計700万円であるから適用要件を充たすが、もう一つの損害金が時価の10分の5以上という適用要件については、被災直前の賃貸部分建物の帳簿価額が5000万円であるところ、受け取った保険金の額が4000万円であるから損害額は1000万円となり、被災建物の帳簿価額の10分の5である2500万円を下回るので、適用要件を充足しない。よって、Yについては、災害減免法の適用対象とはならないことになる。

Ⅳ　おわりに

- 本日は、不動産所得に係る貸付規模の違いによって損失の必要経費算入にどのような制度上の違いが設けられているか、業務規模の不動産所得における災害損失の控除には納税義務者にどのような選択肢が認められているか、それによって租税負担にどの程度の違いが生ずるかについて考えてきた。

- 全体を通じていえることは、所得税に係る損失の必要経費控除は、非常に複雑な制度となっているということである。

- 税理士等の税務専門家への相談が必須と思われるが、一般の納税義務者としては、事業に至らない規模の不動産所得であれ、その業務に関連して発生した損失であれば、純粋な家計に関する損失ではないことから、事業所得における損失と同じように取り扱われるのではないかと誤解されることもあろうから、事業と業務との別による制度上の違いをあらかじめ認識しておく意味は大きいと考える。

本日はご視聴くださり、ありがとうございました。

岩　﨑　政　明

