

○不動産貸付業及び駐車場業に係る個人事業税の課税の取扱いについて

昭和57年3月25日

税第477号

総務部長

このことについては、「地方税法及び同法施行に関する取扱いについての通達について(昭和29.6.16 29税第1,025号)」第3章の4(3)、4(5)等により取扱うものであるが、さらに具体的な取扱いを別紙のとおり定めたので、事務処理に遺憾のないようにされたい。

1 不動産貸付業の認定上の留意事項

- (1) 地方税法の施行に関する取扱いについて(平成10.4.1税第79号、以下「基本通達」という。)第3章2(3)ウに規定する「貸与することができる室」とは、構造上壁等により区画されているもののほか、次に掲げるものもこれに該当するものであること。
 - ア 簡易な間仕切りによつて区画されている部屋であつても、その区画された各部屋が異なる者にそれぞれ貸し付けられている場合における当該各部屋
 - イ いわゆるケース貸しを行つている場合においては、ショーケース等の配置により各個の貸付部分を区画している当該貸付部分
- (2) 店舗等併用住宅又は店舗等併用住宅用土地の貸付けを行つている場合においては、住宅用以外の建物又は住宅用以外の土地の貸付けとし取り扱うものであること。
- (3) 従来から、競技場、遊技場、集会場等の貸付業が課税対象業種とされていたことにかんがみ、これらのいずれかの不動産の貸付けを行つている者については、その棟数等にかかわらず不動産貸付業として取り扱うものであること。
- (4) 所得税において、所得税法第57条第1項に規定する青色事業専従者給与の適用を認められているものであつても、基本通達第3章2(3)のアからカまでのいずれにも該当しないものについては、不動産貸付業と認定しないものとする。

2 不動産貸付業の認定基準適用上の留意事項

基本通達第3章2(3)のアからカまでに規定する室数、棟数、契約件数又は貸付面積(この項において「認定基準」という。)以上であるか否かの判定に当たつては、当該所得が生じた年中を通して判定するものであるが、なお次のことに留意するものとする。

- (1) 年の中途中で認定基準以上となつた場合又は年の中途中で認定基準未満となつた場合は、当該認定基準以上となつた日又は認定基準未満となつた日に不動産貸付業を開業又は廃業したものとして取り扱うこと。
- (2) 土地の貸付けを行つている場合における認定基準以上であるか否かの判定は、次により取り扱うこと。
 - ア 一の土地に対して、借地人の変更等により当該所得が生じた年中に複数の契約がある場合については、当該所得が生じた年中を通じた契約件数を合計して判定するのではなく、契約期間ごとにそれぞれの契約を1件として判定すること。
 - イ 複数の土地の貸付けを行つている場合、土地の貸付けと併せて家屋の貸付けを行

つている場合等については、当該土地に係る各契約の開始日(前年から契約が継続しているものは、当該年の1月1日)及び終了日の翌日において認定基準以上であるか否かを判定すること。

- (3) 基本通達第3章2(3)カの規定の適用に当たつて、家屋に係る貸付面積が、600平方メートルを超える期間が1年に満たない場合、同項の収入金額は当該期間の収入金額に限るものとし、同項の年1,200万円の額は100万円に当該600平方メートルを超える期間に係る月数を乗じて得た額とすること。この場合において、月数は暦に従い計算し、1月に満たない端数を生じたときは1月とする。

3 駐車場業の認定上の留意事項

- (1) 基本通達第3章2(6)に規定する「建築物」とは、建築基準法第2条第1号に規定する建築物をいうものであるが、建物の屋上を利用した駐車場や二段式駐車装置等もこれに該当するものであること。
- (2) 基本通達第3章2(6)に規定する「駐車台数」とは、当該駐車場における駐車可能台数をいうものであること。
- (3) 駐車のための区画等が行われておらず、駐車可能台数の把握が困難な場合においては、出入りのための通路部分の所要面積を含めて、25平方メートルを1台当たりの駐車所要面積として算定して差し支えないものとする。
- (4) 自己の責任において他人の自動車を保管することを業としている者については、従来から倉庫業として課税していたことにかんがみ、駐車可能台数にかかわらず駐車場業として取り扱うものであること。

4 不動産貸付業又は駐車場業の判定方法

不動産貸付業又は駐車場業に該当するか否かの判定方法は、次により行うものとする。

- (1) 不動産貸付業又は駐車場業に該当するか否かの判定は、所得税の確定申告書に添付されている不動産所得に係る青色申告決算書又は収支内訳書その他これに代わる書類(以下「所得税資料等」という。)に記載された内容により行うこと。
- (2) (1)の方法によつて判定できないものについては、当該営業を行つている者に対して不動産の賃貸状況の明細書(別紙様式1)を送付し、その回答内容により判定すること。
- (3) (2)の照会の結果、未回答のもの又はその他必要と認めるものについては、不動産の賃貸状況の明細書に基づき実態調査を行つたうえ判定すること。

5 課税標準額の算定

- (1) 基本通達第3章2(3)カの規定に基づき不動産貸付業と認定した者に係る課税標準額の算定に当たつては、次の点に留意するものとする。

ア 認定の対象となつた建物の貸付けに係る家賃収入はもとより、一時に受ける権利金、更新料、礼金等の収入金額も含めて課税標準額を算定すること。

イ 土地の貸付けを併せ行つているものについては、当該土地の貸付けに係る所得金額も含めて課税標準額を算定すること。

(2) 不動産の貸付けと自動車の駐車のための場所の提供とを併せ行っている者で、いずれか一方が不動産貸付業又は駐車場業に該当するもの等に係る課税標準額は、それぞれ次に定めるところにより算定するものとする。

ア 経理が明確に区分されている場合

不動産の貸付けと自動車の駐車のための場所の提供に係る事業との経理が明確に区分されているものについては、それぞれの事業ごとの収支計算に基づき、課税標準額を算定すること。

なお、経理が明確に区分されているものとは、課税事業と非課税事業とがそれぞれ独立して営まれているような実態にあり、かつ、その経理が備付け帳簿によりそれぞれの事業ごとに区分して収支計算されているものをいい、単に決算書や収支内訳書で収入のみを区分しているものについては、これに該当しない。

イ 経理が明確に区分されていない場合

(ア) 不動産貸付と駐車場貸付を併せて行っている場合の必要経費の内訳明細書の提出があつた場合

不動産貸付と駐車場貸付を併せて行っている場合の必要経費の内訳明細書(別紙様式2)(以下「経費内訳明細書」という。)の提出があつた場合は、不動産貸付業及び駐車場業の所得区分計算書(経費区分用)(別紙様式3)により区分計算を行い、課税標準額を算定すること。

なお、経費内訳明細書に区分が困難な経費がある場合については、当該経費を総収入金額に占める課税事業に係る収入金額の割合(以下「経費算定用収入割合」という。)により区分して差し支えないこと。また、経費算定用収入割合は、小数点以下第4位までとし、小数点以下第4位未満の端数が生じたときは切り上げること。

(イ) (ア)以外の場合

(ア)以外の場合は、不動産貸付業及び駐車場業の所得区分計算書(別紙様式4)により所得金額を総収入金額に占める課税事業に係る収入金額の割合(以下「所得算定用収入割合」という。)によりあん分し、課税事業に係る所得金額と非課税事業に係る所得金額とに区分する(以下「収入あん分」という。)。なお、所得算定用収入割合は、小数点以下第4位までとし、小数点以下第4位未満の端数が生じたときは切り捨てること。

ただし、課税事業と非課税事業との経費率や事業規模が著しく異なるもの、課税事業又は非課税事業に区分可能な高額の経費があるもの等、収入あん分による算定が適さないと認められるものについては、不動産貸付業及び駐車場業の所得区分計算書(経費区分用)により区分計算を行い、課税標準額を算定すること。この場合、所得税資料等で経費を区分できるものについては、経費内訳明細書の提出を要さない。

ウ 既に個人事業税を決定したものについて、税額を変更する場合においては、原則として当初の決定の際に用いた区分計算の方法により課税標準額を算定すること。ただし、当初の決定の際に用いた区分計算の方法によることが適さないと認められる場合については、この限りでない。

附 則

この通達は、通知の日から施行する。

附 則(平成4年税第12号)

この通達は、通知の日から施行する。

附 則(平成10年税第79号)抄

この通達は、通知の日から施行する。

附 則(平成11年税第161号)

- 1 この通達は、通知の日から施行する。
- 2 改正前の様式に基づいて作成した用紙は、なお当分の間、必要な調整をして使用することができる。

附 則(平成13年税第4号)

- 1 この通達は、通知の日から施行する。
- 2 改正前の様式に基づいて作成した用紙は、なお当分の間、必要な調整をして使用することができる。

附 則(平成25年課税第169号)

この通達は、通知の日から施行する。

附 則(平成26年課税第151号)

この通達は、通知の日から施行する。ただし、平成26年度分の個人事業税から適用し、平成25年度以前の年度分の個人事業税については、なお従前の例による。

附 則(令和元年税指第66号)

- 1 この通達は、通知の日から施行する。
- 2 改正前の様式に基づいて作成した用紙は、なお当分の間、必要な調整をして使用することができる。

附 則(令和元年税第1206号)

- この通達は、令和元年7月1日から施行する。
- 改正前の様式に基づいて作成した用紙は、なお当分の間、必要な調整をして使用することができる。

様式1

(用紙 日本産業規格A4縦長型)

不動産の賃貸状況の明細書

年 月 日記入

神奈川県 県税事務所長 殿

住所
氏名 印 依頼税理士

(税理士)

電話番号 電話番号

年分所得に係る不動産の賃貸状況の明細は、次のとおりです。

1 建物の賃貸状況

※「棟・室数」には、空家(空室)の数を含めて記入してください。ただし、自宅など自己で使用するものは除きます。

※アパート等の2以上の室を有する建物は、一棟貸しの場合であっても、室数を記入してください。

貸付不動産の種類	貸付不動産の所在地	現況		延床面積	年間収入金額	
		棟・室数	空数		賃貸料	礼金、敷金、更新料等
住宅用	1 戸建住宅			m2	円	円
住宅以外	1戸建住宅以外 マンション、アパート等					
住宅以外	事務所、店舗、店舗併用住宅、倉庫等					

--	--	--	--	--	--	--	--

2 土地の賃貸状況(駐車場は、「3 駐車場の賃貸状況」に記入してください。)

所在地	用途	貸付面積	契約期間	年間収入金額
	住宅・住宅用以外	m2	自 年 月 至 年 月	円
	住宅・住宅用以外		自 年 月 至 年 月	
	住宅・住宅用以外		自 年 月 至 年 月	

3 駐車場の賃貸状況

※建築物である駐車場とは、屋根及び柱等を有する建築物である駐車場や機械式設備を有する駐車場(コインパーキングを含みます。)をいい、単にフェンス等を施しただけのものは「その他」に記入してください。

※駐車可能台数には、空き駐車場を含みます。

所在地	駐車可能台数		年間収入金額
	建築物である駐車場	その他	
	台	台	円

4 その他特記事項

上記1から3の建物や駐車場について、年の途中で取得し貸付を開始したものや、年の途中で売却・取壊し等で貸付を終了したものがある場合等、特別な事情がある場合に記入してください。

--

備考1 共有の場合は、共有物件全体の棟・室数、空数、面積及び駐車可能台数を記入してください。

2 書ききれない場合は、任意の別紙に記入し、併せて提出してください。

様式2

(用紙 日本産業規格A4縦長型)

不動産貸付と駐車場貸付を併せて行っている場合の必要経費の内訳明細書

年 月 日記入

神奈川県 県税事務所長 殿

	住所		
	氏 名		依頼税理士
	印		(税理士)
電話番号		電話番号	

年分所得に係る不動産貸付と駐車場貸付の必要経費の内訳は、次のとおりです。

科目	総額	左の内訳	
		不動産貸付	駐車場貸付
租税公課	円	円	円
損害保険料			
修繕費			
減価償却費			
借入金利子			
地代家賃			
給料賃金			
計			

備考1 区分できない経費については、総額のみ記入してください。

2 書ききれない場合は、任意の別紙に記入し、併せて提出してください。

様式3

(用紙 日本産業規格A4縦長型)

不動産貸付業及び駐車場業の所得区分計算書(経費区分用)

計算期間 . . . から . . . まで	業種 氏名
------------------------	----------

科目		総額	左の内訳		備考
			課税分	非課税分	
収入金	家賃収入	円	円	円	

額	地代収入						
	駐車料収入						
	権利金・更新料・礼金						
	計	(1)	(ア)	(イ)	(ウ)		
必要経費	区分できる経費	事業税額					
		計	(2)	(エ)			
	共通経費	あん分する共通経費	必要経費の総額		区分できる経費の計		あん分する共通経費
		円 (キ)	－	円 (エ)	=	円 (カ)	
	収入割合	◆ = (オ)※					※小数点以下第4位未満は、切り上げるごと。
	共通経費計 (3)	(カ) 円		(カ)×(オ)※ 円		円	※1円未満の端数は、切り上げるごと。
	必要経費計 (2)+(3) (4)	(キ)					
差引金額 (1) - (4) (5)							

専従者給与(控除)額 (6)	(ク)	(ク)×(オ)※		
所得金額 (5) - (6) (7)				
譲渡損失額 (8)	(ケ)	(ケ)×(オ)※		
差引所得金額 (7) - (8)				

様式4

(日本産業規格 A4横長型)

不動産貸付業及び駐車場業の所得区分計算書

計算期間 . . . から . . . まで	業種 氏名
------------------------	----------

科目		総額	課税分	非課税分	備考
収入金額	地代家賃収入	円	円	円	
	駐車料収入				
	権利金・更新料・礼金				
	その他				
	計 (1)	(ア)	(イ)	(ウ)	
収入割合 (2)	◆ = (エ)※			※小数点以下第4位未満は、切り捨てること。	
所得金額 (3)	(オ) 円	(オ)×(エ)=(カ) ※ 円	(オ) - (カ) 円	※1円未満の端数は、正数の場合は切り捨て、負数の場合は切り上げること。	
譲渡損失 (4)	(キ)	(キ)×(エ)=(ク) ※	(カ)-(ク)	※1円未満の端数は、切り上げること。	
差引所得金額((3)-(4)) (5)					

