

「確定申告前に確認しておきたい、5棟10室基準とは」



2021年を迎え、確定申告の時期が近づいてきています。賃貸経営では、いかにご自身の物件の収入を高めたり支出を抑えるか、というもとても大事なポイントですが、同時にいかに経営上の工夫で節税をはかり、手残りを増やすか、ということも大事なポイントになってきます。今回は、賃貸経営をするうえで知っておきたい基礎対策として、『5棟10室基準』に触れたいと思います。

確定申告を有利に進めよう！事業的規模と業務的規模

不動産を所有されているオーナー様、皆様に必ず必要になる確定申告。そもそも所得税は所得額に応じて5%～45%の税率がかかる累進課税制度に代表されるように、稼ぎが増えるほど税金が多くなるようにできています。

ですが、不動産所得に関しては、実は不動産を多く所有されている方が税制上有利になっています。『事業的規模』と『業務的規模』という区分をご存知でしょうか？

事業的規模【5棟10室基準】の判定基準

- ・建物：貸間、賃貸住宅については、貸与できる独立した室数がおおむね10住戸以上。独立家屋については、おおむね5棟以上であること
- ・土地：土地の貸付件数が5で貸室1相当

左に記載した基準を満たしている場合、『事業的規模』とみなされることとなります。土地の場合は、駐車場の貸付件数が50件以上だと事業的規模に該当するといった形です。

■ 事業的規模と業務的規模の違い ■

	事業的規模	業務的規模
①不動産の除去等損失	全額必要経費算入	不動産所得の金額を限度に必要経費算入 (限度超過額は必要経費算入付加)
②事業専従者控除 (青色事業専従者給与)	必要経費算入	必要経費算入付加
③延納による利子税	必要経費算入	必要経費算入付加
④青色申告特別控除	65万円	10万円

事業的規模と業務的規模の税制面での違いをまとめてみました。大きなところでは、事業的規模になると青色事業専従者や白色事業専従者という、自分の家族に給与を支払うことができるようになり、世帯での手取りを増やすことができます。賃貸経営、家族の将来設計の方法の一つとして、ぜひ参考にいただければと思います。