

業務用資産に生じた損失について

昨今の地震や豪雨などの災害により被害を受けた皆様方には、心よりお見舞い申し上げます。災害により被害を受けた場合には、様々な取扱いがありますが、今回は個人の方が賃貸されているアパートやマンションなどの貸家について、**損失が発生した場合の取扱い**についてご紹介致します。

1. 資産損失（所法51①④）

不動産所得の基となるアパートやマンションなどが**災害、取壊し、除去、滅失**などにより損失が生じた場合には、その損失の金額は不動産所得の金額の計算上、必要経費に算入することとされています。

その不動産所得の金額の計算上、必要経費に算入する建物の損失の金額については、その建物の貸付けが「**事業的規模**」の場合と「**事業的規模以外**」の場合によって異なります。

2. 「事業的規模」と「事業的規模以外」の判定（所基通 26-9）

(1) 実質基準

社会通念上事業と称するに至る程度の規模で行われているかどうか。

(2) 形式基準

建物の貸付けについては、次のいずれかに該当すれば、原則として事業として行われているものとして取扱われます。

① アパートやマンションなどについては、貸与できる独立した室数がおおむね 10 室以上

② 独立家屋の貸付けについては、おおむね 5 棟以上

【参考】 駐車場については、貸付台数がおおむね 50 台以上、貸地については、貸付件数がおおむね 50 件以上の基準により判定することになります。また、その建物などを共有している場合の判定は、共有持分で按分した室数又は棟数ではなく、実際の室数又は棟数により判定します。

3. 具体的な取扱い

(1) 概要

上記2の判定により区分された「**事業的規模**」と「**事業的規模以外**」のそれぞれの取扱いは下記のとおりです。

区 分	事業的規模	事業的規模以外
対象資産	事業用の固定資産等	業務用（左記以外）の固定資産等
損失事由	問わない	
損失の金額	（直前簿価 - 直後時価） - 廃材価額 - 保険金等	
取 扱 い	全額 を必要経費に算入	所得を限度 として必要経費に算入

(2) 計算例

前提：アパートが災害により被害を受けた。

・取得価額	9,000 万円
・被災する直前の帳簿価額	5,000 万円
・受け取った保険金	4,000 万円
・上記以外の不動産所得の金額	600 万円

損失の金額 … 5,000 万円 - 4,000 万円 = 1,000 万円

【不動産所得の金額の計算】

① 「**事業的規模**」の場合

600 万円 - **1,000 万円** = **△400 万円**

② 「**事業的規模以外**」の場合

600 万円 - **※600 万円** = **0 円**

※ 損失の金額 1,000 万円 > 所得の金額 600 万円 ∴ 600 万円

「**事業的規模**」の場合には、損失の金額 1,000 万円全額が必要経費として参入され、不動産所得の金額△400 万円が他の所得との損益通算や、純損失の繰越控除の適用が考えられます。

「**事業的規模以外**」の場合には、**資産損失の金額を考慮する前の不動産所得の金額を限度**として必要経費に算入されるため、損失の金額のうち必要経費に算入することができない 400 万円については切捨てられることになり、他の所得との損益通算や、純損失の繰越控除の適用はありません。

また、上記前提の受け取った保険金が 7,000 万円の場合には、2,000 万円の保険差益（7,000 万円 - 5,000 万円）が生ずることになりますが、突発的な事故により資産に加えられた損害に対して損害保険契約等に基づいて支払われる保険金等に該当するため、非課税となります（所法 9①十七）。

4. 資産損失と雑損控除の選択

事業的規模以外の場合、損失の原因が**災害、盗難、横領**であるときは、損失の金額を資産損失として必要経費にするのではなく、雑損控除の対象とすることも出来ますが、災害関連支出の有無により所得控除額にできる金額の計算が異なることや、総所得金額等の 10%の限度があることなどを踏まえ、資産損失と雑損控除のどちらの規定を適用するかは、十分に比較検討する必要があります。（雑損控除の計算方法は、「vol.633 災害にあった場合の所得税の減免措置」を参照）

また、損失の原因が災害である場合において、雑損控除との選択が考えられる災害減免法については、対象資産を常時起居する家屋や日常生活に必要な家具、什器、その他の家庭用動産と定めており別荘や娯楽品等で生活に必要な程度をこえるものは含まれないため、適用対象外となります。

（担当：菅原 悠）