

税務相談室

大いなる誤解！いつの収入として計上すべきか？

『家賃や地代の受取額は、いつの収入として計上すべきですか？』

初歩的な質問のようで、実は案外奥が深く、意外と誤る人が多いのです。今回は、不動産賃貸収入の計上すべき日について考えてみます。



所得税法基本通達

まず、所得税法を見ると、第36条第1項に、「その年の所得の金額の計算上収入金額とすべき金額は、別段の定めがあるものを除き、その年において収入すべき金額とする。」と書いてあります。

これでは「収入」という同じ言葉が繰り返されるだけで、なんだか禅問答のようです。そこで次に所得税法基本通達を見てみます。

基本通達というのは、国税庁が下位の官庁である国税局や税務署に示した法令の解釈指針であり、そこに

はもつとわかりやすく次のように書かれています。

不動産賃貸収入の収入として計上すべき日は

① 契約又は慣習により支払日が定められているものについてはその支払日

② 支払日が定められていないものについてはその支払いを受けた日

③ 請求があつたときに支払うべきものとされているものについてはその請求日とする。

(所得税法基本通達36-15 抜粋)

具体的にいうと、賃貸借契約に「賃料は毎月末日までに翌月分を支払うこと。」と定めている場合は、前年12月末までに受け取ることになる翌年1月分の家賃収入は前年分の所得として申告しなければならぬことになり、翌年1月分の家賃は翌年分の所得と誤解している人が多いので要注意です。契約に「毎月の賃料は翌月分を毎月末日までに支払うこと。」と定めた場合は

年末に受け取った翌年1月分の家賃について、年末に次の処理をするのは誤りです。



(現金) 100,000円
(前受家賃) 100,000円

翌年1月分の家賃が年末に未入金であったとしても、年末に次の処理をしなければなりません。



(未収家賃) 100,000円
(家賃収入) 100,000円



><< 違和感はありませんか？

先に述べた基本通達に基づく収入の計上基準は所得税の原則的な考え方であり、会社経理に慣れ親しんだ人には当月分の家賃を前月に計上することに違和感があるかもしれません。そこで、国税庁は先の基本通達とは別の通達を設けて、次のおり企業会計とのバランスをとることとしました。

次に掲げるすべての条件を満たしている者は、その年の貸付期間に対応する収入をもつてその年分の総収入金額とすることができ、

- ① 帳簿書類を備えて継続的に記帳していること。
- ② 「前受収益」及び「未収収益」の経理が行われていること。

(昭48.11.6直所2-78抜粋)

以上二つの要件を同時に満たす納税者は、当月分の賃料を当月分の収入として計上する方法が認められます。ただし、未収収益や前受収益の経理は正規の簿記でしかできませんので、基本通達が適用されるのは、「日

ごろから複式簿記で帳面をつけている納税者」ということになり、従って、白色申告者や、不動産管理会社から送られてくる管理報告書を確定申告時期に一気に集計して決算書を作成している人(青色申告特別控除10万円適用者を含む。)については本通達による救済がないこととなります。

＜ ハッピー税務相談室からのお知らせ ＞

巡回 なんでも個別相談会

◆ 相続・贈与・法人成りなど ご希望の方はご予約を

場所	日程	住所
上村建設 中央支店	9月7日(水)	福岡市南区塩原3丁目21-28 2階
ハッピーハウス 薬院店	9月8日(木)	福岡市中央区薬院1丁目9-3 2階

お申込みは、税務相談室

092-562-9520(専用ダイヤル)

※ 相談日の10日前までに、お申し込み下さい。尚、当日は先着5名までの相談になります。