

Vol.136

今回は 所得税・資産税

相談事例
紹介

会員相談室

相談委員 平澤 勝（中野）



電話相談

受付 午前10時～11時50分
時間 午後 1時～ 2時40分

03-3354-8520



事前予約

面接相談・随時相談

03-5919-7157



自宅と一部賃貸に供している建物を取壊した場合の所得税の取扱い

事例1

甲は、従前より建物の1階は居住用とし2階をアパート（4室）として賃貸してきた。今回、当該建物を取壊し、新たに3階建ての賃貸マンション（12室）を建設し、翌年完成した後に賃貸する予定である。

なお、甲は青色申告者であるが、この場合に取壊費用及び取壊した建物の廃毀損、賃借人の立退費用の所得税の取扱いについて、事業的規模の不動産所得と業務的規模の不動産所得（事業と称するに至らない規模の不動産所得をいう。以下同じ）とはどのような差異があるか教えてほしい。

回答

取壊した建物について、賃貸していた部分と居住用に供していた部分に分け、判断することになる。賃貸していた建物に関する未償却残高は、アパート4室で事業的規模に該当しないため、その取壊した日の年分の不動産所得の金額の計算上、資産損失として必要経費に算入前の所得を限度として、必要経費に算入される。また、取壊費用、賃借人への立退費用は当該金額が必要経費に算入される。

一方、居住の用に供していた部分の未償却相当額部分及び当該部分の取壊費用は家事費とされる。なお、事業的規模と業務的規模の不動産所得の差異については、次の検討を確認いただきたい。

検討

（1）不動産所得における事業的規模と業務的規模の差異

所得税法は、事業の意義についての一般的な定義規定は置いていない。事業とは、自己の計算において営利を目的として対価を得て継続的に行う経済活動のことでありと解されている。しかし、その判断基準は必ずしも明確ではなく、最終的には社会通念に従って判定されることになる。

つまり、不動産の貸付けが事業的規模で行われているか否かは、原則として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によって、実質的に判断される。

なお通達では、不動産所得について、次に掲げる要件に該当する場合には、一般的に事業として行われているものとして取扱っている（所基通26-9）。

① 貸間、アパート等については、貸与することのできる独立した室数がおおむね10室以上であること。

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。

そして、事業的規模の不動産所得と業務的規模の不動産所得については次のような差異がある。

（2）不動産所得の業務的規模の資産損失と必要経費算入の制限

賃貸建物等の取壊し除却などの資産損失については、事業的規模の場合はその全額を必要経費に算入するが（所法51①）、それ以外の業務的規模の場合は、その年分の資産損失を引く前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ている（所法51④）。

事例は、賃貸していたアパートが4室で事業的規模に該当しない業務的規模のため、その家屋を取壊しにより生じた日の属する年分の不動産所得の金額の計算上、その不動産所得の金額で当該資産損失の金額を必要経費に算入する前の所得の金額を限度として必要経費に算入する制限がある。

（3）家事用資産の取壊しと新築建物の取得価額

建物の取得価額は、別段の定め（相続、贈与、譲渡の課税繰り延べ特例による取得価額）の適用がある場合を除き、当該資産の購入費又は建設等のために要した原材料費、労務費及び経費の額と当該資産

を業務の用に供するために直接要した費用の額との合計額である。取得価額については事業的規模、事業的規模以外の業務であっても差異はない。

本事例の家事用建物を取壊して新たに建物を建築した場合、当該取壊した建物と取壊費用は新たに建築した建物の取得価額を構成しない。新たに建築等した建物の取得価額には、家事用の建物を取壊した場合の資産損失は家事関連費とされ、建物の取得価額に算入することはできない。

（4）取壊費用と立退料の必要経費算入

不動産所得を生ずる業務の用に供していた建物の取壊費用は、その取壊しの日の属する年分の不動産所得の金額の計算上必要経費に算入され、新たに建設する賃貸建物の取得価額とはならない。また、不動産所得の基因となる建物の賃借人を立ち退かせるための立退き費用についても同様に必要経費に算入される。新たな建物の取得価額に算入されないことに注意する必要がある。

（5）その他業務的な不動産所得と事業的規模の不動産所得の差異

不動産所得が事業として行われている場合とそれ以外の場合の所得金額の計算上の相違点は、上記以外に、賃貸料の回収不能による貸倒れ損失については、事業として行われている場合は、回収不能となった年分の必要経費に算入するが（所法51②）、それ以外の業務的規模の場合は、収入に計上した年分にまでさかのぼって、その回収不能に対応する所得がなかったものとして、所得の金額の計算をやり直す（所法64①）。また、青色申告特別控除の65万円（令和2年より55万円に改正されている。）の控除は、不動産貸付けが事業的規模であれば適用されるが、それ以外の業務的規模の場合には適用がない。

青色申告の専従者給与又は白色の事業専従者控除については、不動産貸付けが事業と行われている場合には適用があるが、それ以外の場合には適用がない（所法57）。

このように不動産所得については事業的な場合とそれ以外の場合とでその取扱いに差異がある。



従業員持株会をめぐる課税上の取扱い

事例2

A社は、非上場の同族会社である。A社は、以前から従業員の福利厚生を推進するため従業員持株会（民法上の組合に該当する。）を創生していた。従業員は入社から3年経過すると組合員になる資格を有することとなる。また、組合員として取得する当社株式の価額は、配当還元価額をもって取得できることと規定され、当該株式について従業員は退職とともに所有していた株式を譲渡しなければならないものと規定されている。この度長年勤続していた従業員が退職し、持株会を通して保有していた株式を譲渡することとなったが、持株会の中では譲り受ける者がなく、当該株式を会社が買い受けることとなった。従業員持株会の性質とこれによる税務上の取扱いについて教えてください。

回答

従業員持株会がその非上場株式の発行会社に自己株式を譲渡した場合、一種の資本等取引とされ、資本金等の額に該当する部分は、譲渡所得に該当し、資本金等の額を超える部分の金額は配当とみなされる（所法25①五）。また、従業員持株会が民法上の組合（民法667①）に該当する場合には、当該会社の非上場発行株式を譲渡した場合の所得等は、当該持株会の個人が課税の対象とされる（法基通14-1-1）。

検討

（1）従業員持株会の法的性質
従業員持株会は、会社の従業員の福祉向上のため広く普及している。従業員持株会はその仕組みが民法上の組合であるか、いわゆる人格のな

い社団等であるかの法的性質により税務上の取扱いが異なることになる。その他の方式には信託銀行方式、証券会社方式（全員組合方式、少数組合員方式）などがある。それらの多くの法的性質は民法上の組合に該当する組合方式とし課税の主体とならないパススルー課税とされ、その組合の取引は構成員に直接的に帰属する。この場合に問題となるのは当該組合が民法上の組合に該当するか否かで、民法上の667条第1項の組合として明確に位置付けられるためには、次に掲げる要件に該当することが必要であると思われる。

- ① 民法上の組合とする規約を有すること。
- ② 役員を選任のうえ、理事会としての意思決定を行っている。
- ③ 従業員持株会名義の預金名義を有すること。
- ④ 従業員持株会名義で会員を募集していること。

民法上の組合である従業員持株会が取得した株式は、出資に応じて会員に直接帰属する構成員課税（パススルー課税）とされる。会員は、出資に応じたその持分を従業員持株会の代表者に委任したこととなる。

一方、人格のない社団等であった場合は法人とみなされ、従業員持株会からの分配は、雑所得となり（所法35、所基通35-1（7））、この所得について配当控除の適用が受けられないこととなる。

（2）民法上の組合とは

民法上の組合は、民法667条1項の規定する組合契約により成立する組合で、法人格を有さず組合自体は納税義務の主体となるものではなく、各組合員を直接の納税義務者として、当該組合の利益の額又は損失の額のうち分配割合に応じて利益の分配を受けるべき金額又は損失を負担すべき金額とする（所基通36.37共-19）として、構成員課税（パススルー課税）を規定している。

（3）株式を発行会社に譲渡した場合の取扱い

発行会社に株式を譲渡した時は、資本等取引（法22⑤）として処理され、譲渡した側は、当該株式を譲渡した金額のうち、資本金等の額に対応する部分を超える金額は配当等の額とみなされ（所法25①五、法24①五）、源泉所得税（税率20.42%）が徴収されることとなる。また、配当等とみなされた金額以外の部分の金額は、原則として譲渡所得の収入金額とされる。

（4）譲渡した個人の税務

事例は、会員の出資により従業員持株会が株式を取得した場合、民法上の組合であるときには、出資に応じて会員に直接帰属する。配当金は、株式の名義人である理事長あてに一括して支払われるが、実質的には各会員の有する株式の持分に応じて各会員に支払われ、各会員個人に対する配当所得として課税される。持株会会員分の配当金についても自己名義分の配当金と合算の上、配当控除の制度を適用される（所法92）。

株式の譲渡益については、申告分離課税が適用される。また、会員が持株会から株式を引き出した場合には、出資物の払戻しとなり課税関係は生じないこととなる。

注）内容は、令和2年8月21日現在の法令等に基づいています。

本事例紹介は、会員の業務上の諸問題解決支援の一環として掲載しています。文中の税法の解釈等見解にわたる部分は、執筆者の私見（参考意見）ですので、実際の申告等税法の解釈適用に当たっては、会員ご本人の責任において行ってください。