

Vol.161

今回は 所得税・消費税

相談事例
紹介

会員相談室

相談委員 原田 和彦 (京橋)



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

建替えに伴いテナントが立退料の
支払を受けた場合の所得税（臨時
所得）及び消費税の取扱い

事例1

甲（個人事業者）は、A社から賃借しているビルにおいて飲食業を営んでいたが、当該ビルの建替えのため立退きを求められた。甲は、A社との交渉の結果、今後3年間の営業収益の補償として3,000万円（以下、「立退料」という。）の支払を受け、立ち退くこととなった。当該立退料を含めた本年分の事業所得の総収入金額は、5,000万円と見込まれるが、新店舗の内装工事費用の支出を考慮すると、本年分の所得税の確定申告における納税の資金繰りが厳しくなる。このような場合、納税負担を軽減するための税務上の方法があれば教示願いたい。また、当該立退料に対する消費税の取扱いについても教示願いたい。

回答

1 立退料の支払いを受けた年分の所得税の納税負担の軽減策

当該立退料が臨時所得に該当し、その臨時所得の金額がその年分の総所得金額の20%以上である場合、平均課税の方法によりその年分の所得税の計算をすることで、高い累進税率の適用が緩和され所得税の納税負担を軽減することができる。

2 立退料に対する消費税の取扱い

当該立退料は、消費税法上、資産の譲渡等の対価に該当しないため、課税対象とならない（不課税取引）。

検討

1 立退料に対する所得税（臨時所得）の取扱い（平均課税）

(1) 立退料の所得区分

賃借人が受け取る立退料の性格により、以下に区分される。

- 借家権の消滅の対価としての性格を有するもの…譲渡所得
- その家屋で行っていた事業の休業等による収入金額又は必要経費の補償的性格を有するもの…事業所得又は雑所得
- ①②以外の性格を有するもの…一時所得

本事例の立退料は、上記②に該当すると考えられるため、事業所得に区分される。

(2) 臨時所得

臨時所得とは、数年分の収入が一括して支払われる性格の所得であり、以下のものをいう（所法2①二十四、所令8）。

- プロ野球選手等が、3年以上の期間、特定の者と役務の提供に係る専属契約を締結すること等により受け取る契約金で、その金額がその契約による役務提供に対する報酬の2年以上であるものの所得
- 不動産等を3年以上の期間、他人に使用させることにより一時に受け取る権利金等で、その金額がその契約による使用料の2年以上であるものの所得（譲渡所得に区分されるものを除く。）
- 一定の場所における業務の全部又は一部を休止し、転換し又は廃止により、3年以上の期間の不動産所得、事業所得又は雑所得の補償として受ける補償金に係る所得
- 業務用資産について鉱害その他の災害で被害を受けたことにより、3年以上の期間の不動産所得、事業所得又は雑所得の補償として受ける補償金に係る所得
- その他これらに類する所得

臨時所得は、特定の年に所得が集中する傾向がある所得であり、超過累進税率による所得課税制度の下では、臨時所得を有する者は特定の年に高い累進税率が適用され、毎年平均した所得が発生する者との税負担に差異が生ずる。この税負担の差異を調整する必要があるため、平均課税の制度が設けられている。なお、長期譲渡所得（総合課税）及び一時所得については、超過累進税率を緩和するため2分の1課税の措置が講じられている（これらは臨時所得には該当しない）。

本事例の立退料は、上記③に該当すると考えられるため、臨時所得に該当する。

(3) 平均課税

臨時所得については、一定の要件の下、その年分の所得税について、平均課税の方法により所得税額を計算することができる。平均課税の方法は、「その年分の変動・臨時所得金額の合計額 \geq その年分の総所得金額 $\times 20\%$ 」である場合に適用することができる（所法90①）。平均課税の方法による所得税額の計算では、一定の臨時所得について、いわゆる5分5乗方式（イメージとして、臨時所得の金額の5分の1に対する累進税率を乗じて税額を算出し、これを5倍したものをその年分の所得税額とする方法）によりその年分の所得税額が計算されるため、臨時所得の発生によりその年分の所得に対して適用される高い累進税率が緩和されることとなる（臨時所得について、5年間にわたって平均的に所得が発生した場合に対する課税との均衡が図られる）。なお、変動所得についても平均課税の方法により計算することができる。平均課税を適用する場合、確定申告書等に平均課税の適用を受ける旨の記載をするとともに、「変動所得・臨時所得の平均課税の計算書」を確定申告書等に添付する必要がある（所法90④）。

2 立退料に対する消費税の取扱い

借家の立退きに際して借家人が支払いを受けると考えられる。

- 借家権の消滅の対価としての性格
- その家屋で行っていた事業の休業等による収益や損失の補償的性格
- 家屋を明け渡すための移転費用の実費補償的性格

なお、上記①～③に明確に区別されることなく立退料の授受が行われていることも多いと考えられる。

建物等の賃借人が賃貸借の目的とされている建物等の契約の解除に伴い賃借人から収受する立退料は、賃貸借の権利が消滅することに対する補償、営業上の損失又は移転等に要する実費補償などに伴い授受されるものであり、資産の譲渡等の対価には該当しないとされている（消基通5-2-7）。したがって、借家の立退きに際して借家人が支払を受けた立退料（賃借人から支払われたもの）は、上記①～③のいずれの性格を有するものであっても、消費税の課税対象とはならない。

なお、建物等の賃借人たる地位を賃借人以外の第三者に譲渡し、その対価を立退料等として収受した場合は、当該立退料は資産（借家権）の譲渡等の対価に該当するとされ（消基通5-2-7（注））、消費税の課税の対象となる。

本事例の立退料は、上記通達により消費税の課税対象とならない（不課税取引）。

青色事業専従者給与の支払金額が事業主の
所得を上回る場合等の必要経費算入の可否

事例2

新型コロナウイルス感染症の影響により、本年分の事業所得が例年よりも大幅に減少する見込みである。本年分の青色事業専従者への給与の支払金額が、事業主の事業所得の金額よりも多くなる場合であっても、当該青色事業専従者への給与について、本年分の事業所得の金額の計算上、必要経費に算入することが可能か。また、当該

青色事業専従者への給与の支払により事業主の事業所得の金額が赤字となる場合はどうか。

回答

いずれの場合であっても、そのような状況になったことについて相当な事由があると考えられ、労務の対価として相当であると認められるものは、事業所得の計算上、必要経費に算入することができる。

検討

1 青色事業専従者給与の要件

以下のすべての要件を満たす給与を支払った場合、当該給与はその年分の不動産所得、事業所得又は山林所得の計算上、必要経費に算入することができる（所法57①、②、所令164①、165①）。なお、当該給与が未払の場合には、原則として必要経費に算入することはできない。

- 次のいずれにも該当する者に支払われたもの
 - 青色申告者と生計を一にする配偶者その他の親族であること
 - その年の12月31日現在で年齢が15歳以上であること
 - その年を通じて6月を超える期間（一定の場合には事業に従事することができる期間の2分の1を超える期間）、その青色申告者の営む事業に専ら従事していること
- 「青色事業専従者給与に関する届出書」を所定の期間内に納税地の所轄税務署長に提出していること
- 「青色事業専従者給与に関する届出書」に記載されている方法によって支払われ、その記載されている金額の範囲内で支払われたものであること
- 青色事業専従者給与の金額は、労務の対価として相当である^{*}と認められる金額であること

^{*}労務の対価として相当であるかどうかは、①労務に従事した期間、労務の性質及びその提供の程度、②その事業に従事する他の使用人の給与の状況及び同種事業で規模が類似するものに従事する者の給与の状況、③事業の種類及び規模並びに収益の状況に照らして判断する。

2 青色事業専従者への給与の支払額が、事業主の事業所得の金額よりも多くなる場合

事業主の事業所得の金額よりも青色事業専従者への給与の支払金額の方が多くなる場合であっても、例えば、事業主の健康状態や災害、貸倒れなどの偶発的損失により事業主の所得が減少したときは、当該給与の金額が労務の対価として相当であると認められる金額であれば（上記1（4）の要件を満たせば）、当該青色事業専従者への給与を必要経費に算入することができる。

3 青色事業専従者への給与の支払いにより事業主の事業所得の金額が赤字となる場合

青色事業専従者への給与の支払により事業主の事業所得が赤字となる場合であっても、上記2と同様に当該給与の金額が、労務の対価として相当であると認められる金額であれば（上記1（4）の要件を満たせば）、当該青色事業専従者への給与を必要経費に算入することができる。

注）内容は、令和4年9月20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。