

4-4-3 役員への事務所家賃の支払い

Q 役員の自宅の一部を法人の事務所とすることを考えています。その役員へ事務所家賃を支払った場合の取り扱いについて教えてください。

A 会社が個人に支払った家賃の金額は、その家賃の額が適正額であれば損金に算入することができます。

(S)

解説

自宅を法人の事務所とする場合には、会社は個人と賃貸借契約を結び、事務所家賃を個人へ支払うこととなります。

家賃の金額は、極端に高くても低くてもいけませんので、近隣の家賃相場を勘案して、相場の金額を事務所の床面積等で按分して設定します。

個人の立場からすると、会社から支払われた家賃は不動産所得の収入となりますので、毎年確定申告が必要です。不動産所得が 20 万円以下となった場合でも、同族会社の役員で、その同族会社から賃貸料等の支払を受ける場合には、常に確定申告が必要です。ご留意してください。つまり、20 万円以下の額の申告不要ルールは適用できない特例があります（所令 262 の 2）。

必要経費としては、建物の減価償却費や固定資産税、火災保険料、修繕費などのうち、「賃貸部分に相当する金額」（面積按分した金額）が計上できます。

住宅ローン金利については、賃貸部分に対応する金額は必要経費にできますが、居住用部分の割合しか住宅ローン控除の対象にはなりませんので、按分計算が必要となります。

また、賃貸部分が総床面積の 50%を超える場合には、住宅ローン控除は適用できませんが、賃貸部分が総床面積の 10%以下であれば、そのすべてについて住宅ローン控除の適用ができるものとされています（措令 26、措法 41-29）。