

4-4-4 役員へ事務所家賃を支払う場合の留意点

Q 法人の代表者が持ち家を事務所として法人へ貸付け、対価として代表者個人へ家賃を支払う場合の留意点を教えてください。

A 代表者個人の持ち家を法人が賃借する場合は、床面積と使用時間を勘案し、適正な賃料を設定する必要があります。すなわち、あまり、高すぎると税務署から否認される可能性があります。

また、その個人の賃貸収入については、原則として、個人において不動産所得として確定申告を要する点にも注意が必要です。

(M)

解説

(1) 個人における不動産所得としての所得税課税

法人の代表者が持ち家を事務所として法人へ貸付けて家賃を受け取る場合、その家賃は代表者個人の不動産所得となるため、代表者個人で確定申告を行う必要があります。

なお、家族経営をしている会社（同族会社）の役員が、その会社から不動産に係る家賃、使用料を受ける場合には、給与所得等以外の所得が20万円未満であっても、所得税の申告は不要とならないので、注意が必要です。

(2) 所得が生じない場合の確定申告（不動産所得）

不動産所得は家賃収入から必要経費を差し引いて算出します。この不動産所得が0以下の場合には、所得が生じないため、確定申告は必要ありません。

(3) 住宅ローン控除の適用制限

持ち家をローンで購入した場合、要件を満たせば、住宅ローン控除を受ける方は多いと思います。この住宅ローン控除は床面積のうち居住用部分についてのみ適用があります。例えば、自宅を居住用と事務所用で50%ずつ使用している場合、住宅ローン控除は50%のみ受けられることになります。

ただし、居住用部分が90%以上の場合には全てを居住用として使用しているものとみなされます。事務所家賃を設定する場合には、その総床面積の10%未満とすることもお勧めです。

(4) 売却したときの居住用特例

持ち家を売却した場合、売却価額から購入費などを控除した残額（譲渡所得）から最高3,000万円までを控除することができます。これを、居住用資産を譲渡した場合の3,000万

円の特別控除の特例といます。

この特例は自宅兼事務所を売却した場合にも適用されますが、控除対象となるのは住宅ローン控除と同様、居住用部分に限られます。

(5) 固定資産税の居住用特例

持ち家およびその敷地については固定資産税の軽減特例が適用されます。自宅兼事務所についてもこの特例の適用がありますが、持ち家の階数などによって割合が異なってきます。

① 敷地（住宅用地）について

固定資産税は「課税標準×税率」で算出されますが、敷地に係る固定資産税の課税標準はその面積によって小規模住宅用地と一般住宅用地に分けられ、それぞれ課税標準が軽減されています。

小規模住宅用地（200 m²以下の部分）：課税標準×1/6

一般住宅用地（200 m²超の部分）：課税標準×1/3

また、自宅兼事務所（併用住宅）の敷地については上記の面積に持ち家の階数などに応じて次の割合を乗じた部分が住宅用地とみなされます。

(イ) 地上5階建て以上の耐火建築物の場合

居住用部分が総床面積の25%以上50%未満の場合：50%

居住用部分が総床面積の50%以上75%未満の場合：75%

居住用部分が総床面積の75%以上の場合：100%

(ロ) 地上4階建て以下の耐火建築物またはその他の建築物の場合

居住用部分が25%以上50%未満の場合：50%

居住用部分が50%以上場合：100%

② 持ち家（新築）について

自宅兼事務所である持ち家为新築の場合、下記2つの要件を満たすことにより、固定資産税の軽減特例の適用を受けることができます。

(イ) 居住用部分が50%以上であること

(ロ) 居住用部分の床面積が50 m²以上280 m²以下であること

軽減額は、居住用部分のうち120 m²部分に係る固定資産税の1/2となります（120 m²以

下の場合にはその居住用部分の全部に係る固定資産税が 1/2 となります)。