

# justax

No.34  
MAY '96

東京税理士会データ通信協同組合情報事業資料

## 不動産貸付業における『事業に専ら従事』とは

不動産貸付業も事業的規模になると収入金額も多くなり、所得税の負担も大変です。そこで、青色事業専従者給与（所法57・所令165）をなるべく多く必要経費に算入したいところですが、不動産の貸付けという業務から「事業に専ら従事」しているか否かが問題となることが少なくありません。今回は、この青色事業専従者の要件について具体的に争われた判決ができましたのでご紹介します（平7.5.30判決）。

◎請求人は、青色申告者で不動産貸付業と理容店を営み、事業所得の金額が赤字のこともあり、不動産所得の金額の計算上、その妻に青色事業専従者給与として、平成3年分4,075,000円、平成4年分6,930,000円を支払ったとして必要経費に算入しました。これに対して、原処分庁は、妻が請求人の営む「事業に専ら従事」しているとはいえないとして、その青色事業専従者給与の額を否認する更正処分をしました。

請求人は、妻が駐車場の①不動産収入管理台帳の記録、②賃貸料の受領・領収書の発行、③賃貸未納者に対する督促及び集金、④現金領収した賃貸料の預金の預入れ、⑤賃借人との使用契約書の作成、⑥無断駐車の有無の見回り、⑦駐車場の草取り、及び、理容業の⑧タオルの洗濯及び床清掃などの業務に従事しているから、妻は青色事業専従者であると主張しました。

◎審判所の判決では、請求人の妻が不動産貸付業及び理容業の業務に従事していたとしても、従事時間は3～4時間と短く、また、次のように、その事務量は僅少であるから、「事業に専ら従事」しているとはいえないので、妻が青色事業専従者の要件を満たしていないとして請求人の主張を退けました。

①不動産収入台帳の記録は、駐車場の駐車可能台数が54台であるから1月当たり多くても54台分につ

いて記載すればよく、その内容は各賃借人から受領した賃貸料及び敷金の受領月日・受領金額並びに賃貸料の月別及び年別の合計額のみである。

②賃貸料の受領方法が振込み以外のもは、平成3年分32.3台及び平成4年分15.8台で、領収書は毎月定額であることから領収日だけを記入すればよい。

③賃貸料の受領方法が振込み以外の方法によるもので、当月分を前月末後に支払っている者の1月当たりの車両台数は、平成3年分7.3台及び平成4年分4.1台である。

④現金で受領した賃貸料及び敷金の預入れは、月平均で平成3年分4日、平成4年分3日である。

⑤使用契約書は市販されている定型のものであり、駐車場の賃借人の交代があったのは、平成3年分が12人(13台分)、平成4年分が5人(15台分)である。

⑥無断駐車の見回り及びその車両があった場合の交番への届出については、月5回程度行ったとしても、各駐車場が近所であるから時間的には短時間で済む。

⑦草取りについては、駐車場の施設が砂利敷等であるから、雑草は敷地のごく一部分しか生えない。

⑧理容業に係る事業所得の金額の計算上、青色事業専従者給与を必要経費の額に算入していない。

なお、この判決では、妻の青色事業専従者給与の額については、認められませんでした。老人控除対象配偶者として所得控除が認められています。