No.313 2023/7/1

1 Minute News

TEL 03(6402)9555
FAX 03(6402)9556
URL http://www.kojimaz.jp
E-Mail h-kojima@kojimaz.jp

小嶋税務会計事務所 〒105-0004 港区新橋 6-19-21 ミドリヤビル 5 階

テナントが立退料の支払いを受けた場合の税務上の取扱い

Q 個人事業主が賃借しているビルで事業を営んでおりましたが、ビルの建て替えに伴い、立退料を受け取ることとなりました。この場合、受け取る立退料の税務上の取扱いはどうなるのでしょうか？

解説

個人事業主が受け取る立退料については、立退料の性格により所得区分が異なります。また消費税に関しては、基本的には消費税の課税対象となりません。

1． 立退料に対する所得税の取扱い

テナントが受け取る立退料の性格により、以下に区分されます。

所得区分	立退料の性格
譲渡所得	借家権の消滅の対価としての正確を有するもの
事業所得又は雑所得	その家屋で行なっていた事業の休業等による収入金額または必要経費の補償的性格を有するもの
一時所得	上記２つの以外の性格を有するもの

2． 平均課税

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金額を計算することができます。平均課税の方法による所得税の計算では、一定の臨時所得について、いわゆる**５分５乗方式**（臨時所得の金額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）により計算します。この結果、適用される高い税率を避けることができます。

3． 消費税

立退きに際してテナントが支払いを受けた立退料は**基本的には消費税の対象外**ですが、賃借人たる地位を第三者に譲渡する場合に受け取る立退料は消費税の課税対象となります。

要するに…

立退料を受け取る場合、その年分の税額が多額になる可能性があり、結果的に移転先での内装費用などをねん出できず、資金繰りが苦しくなる可能性もありますが、平均課税などの制度の適用を受けられれば、**税負担を軽減できます**ので、覚えておきましょう。