

除く。)をいう。

網掛けの部分をみると、不動産所得とは、「不動産等の貸付けによる所得」であることが改めて理解できると思います。また、「貸付け」には、「地上権の設定」や「永小作権の設定」「その他人に不動産等を使用させること」も含まれるとされており、その概念は広くとらえられていることがわかります(2つめのかっこ書)。さらに、3つめのかっこ書をみると、事業所得に該当するものや譲渡所得に該当するものは不動産所得にはあたらないことがわかります。不動産所得にあたるようと思えるものでも、事業所得にあたる場合には事業所得が優先するということです(譲渡所得も同様です)。

また、不動産所得には、「不動産所得を生ずべき事業」と、「不動産所得を生ずべき業務」の2種類があります。同じ所得区分であるにもかかわらず、前者の場合(事業)と、後者の場合(業務)で、貸倒れが生じた場合の必要経費の取扱いなどに違いがあります(所得税法51条2項、64条1項、152条等)。両者の区別は、貸付けの規模で考えるものと解されており、「5棟10室^{どうじゅつ}基準」と呼ばれる、次の通達規定があります(所得税基本通達26-9)。

(建物の貸付けが事業として行われているかどうかの判定)

26
- 9

建物の貸付けが不動産所得を生ずべき事業として行われているかどうかは、社会

不動産所得の金額は、事業所得と同じで「総収入金額－必要経費」で計算します（所得税法26条2項）。また、所得税法上は、不動産所得も事業所得と同様に、収入よりも必要経費が上回り不動産所得の金額がマイナス（赤字）になった場合で、他の所得があればその所得（プラスの所得）からマイナス分を相殺することができます（損益通算・所得税法69条1項）。

このようにみると、所得税法上は、両者に大きな違いはないようにもみえ、不動産所得という所得区分は意味がないので廃止すべきではないかという議論もあります。

不動産所得は航空機リースや船舶リースなど、損益通算を使った節税スキームに利用されることが多いため（多数の税務訴訟が起き、納税者が勝訴しました⁵⁵）、租税特別措置法に損益通算を制限する規定⁵⁶（個別否認規定）があります。

なお、不動産所得は、前述のように、同じ所得区分でありながら、「不動産所得を生ずべき事業」と「不動産所得を生ずべき業務」に分けた取扱いがあるのですが、前者は事業所得の取扱いと類似しており、後者は雑所得の取扱いと類似しています。

そして、不動産所得が租税回避や節税スキームに利用される例が多いことも考えると、不動産所得は廃止し、現行法の「事業」については事業所得とし、「業務」については雑所得とすべきという見解（不動産所得廃止論）もあります。