

○個人事業税に係る不動産貸付業及び駐車場業の取扱いについて

(昭和58年4月21日 税第59号)

不動産貸付業及び駐車場業については、昭和56年度地方税法の一部改正(昭和56年3月31日法律第15号)により、新たに個人事業税の課税対象事業とされ、事業の認定については、「地方税法及び同法施行に関する取扱いについての依命通達(道府県税関係)」(昭和29年5月13日自乙府発第109号。以下「依命通達」という。)第三章四及び「個人事業税における不動産貸付業の認定について」(昭和56年9月25日自治府第85号。以下「府県税課長通知」という。)により示されているところであり、その取扱いについて別紙のとおり定め昭和58年度課税分から適用することとしたので遺憾のないよう処理願います。

1 不動産貸付業の認定上の留意事項

(1) 建物の貸付けを行っている場合で、当該建物が住宅以外の建物である場合にあっては、当該建物の貸与することができる独立的に区画された一の部分(以下「室」という。)が10以上であるものについて、不動産貸付業と認定することとされているが、この場合の「室」とは、具体的には壁等により区画された部分をいうものであること。

なお、住宅以外の建物の貸付けを行っている場合の住宅以外の建物には、併用住宅が含まれるものであること。

(2) 住宅用土地の貸付けにあっては、貸付契約件数が10件以上又は貸付総面積が2,000平方メートル以上、住宅用土地以外の土地の貸付けにあっては、貸付契約件数が10件以上であるものについて不動産貸付業と認定することとされているが、この場合の土地の貸付契約件数の認定の基礎となる「画地」とは、原則として1棟の家屋の敷地として垣根等で区画された土地をいい、同一区画の土地の上に数棟の家屋が存在する場合には、当該土地の上に存する家屋の棟数と同じ数の画地として扱う等、その土地の登記簿上の筆数とは必ずしも一致しないものであること。

なお、住宅用土地以外の土地の貸付けを行っている場合の住宅用土地以外の土地には、併用住宅用土地が含まれるものであること。

(3) 不動産の貸付けを行っている場合において、当該貸付不動産の状況が依命通達第三章四(3)又は府県税課長通知1若しくは2の不動産貸付業と認定すべき基準未満であっても、不動産の貸付けに係る収入金額が年額850万円以上であるものについては、不動産貸付業として認定してさしつかえないものであること。

(4) 不動産の貸付けと物品販売業等他の事業とを併せて行っている場合には、当該不動産の貸付けが不動産貸付業に該当するか否かについての判定をし、不動産貸付業に該当する場合は、他の事業と合算して課税するものであること。

(5) 不動産貸付業の認定は、原則として12月31日現在における貸付不動産の状況により行うものであること。

なお、年の途中において事業を廃止した場合にあっては、事業を廃止した日における貸付不動産の状況により行うものであること。

2 駐車場業の認定の留意事項

建築物である駐車場及び駐車台数が10台以上の駐車場（建築物である駐車場を除く。）である場合には、駐車場業として認定することとされているが、この場合の「建築物である駐車場」とは、建築基準法第2条第1項に規定する建築物である駐車場をいうものであること。また「駐車台数」は、駐車させる自動車の駐車すべき場所として白線等の表示方法により区分されている1台当たりの駐車区画の数により把握すること。この場合駐車区画がない場合でも、10台以上の駐車が可能と認められる駐車場については、駐車場業と認定してさしつかえないものであること。

なお、1の(4)及び(5)の留意事項については、駐車場の認定について準用するものであること。