

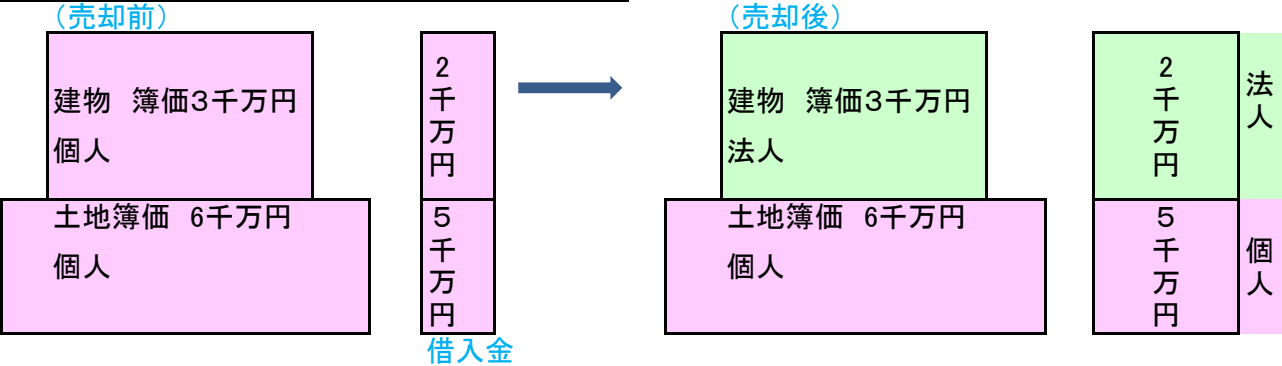
**建物所有方式にかかる借入金の扱い**

[HOMEへ](#)

個人所有不動産賃貸物件のうち、建物部分を法人へ売却する場合、借入金を法人へ移行できる・できないケースに応じた処理・問題点

**1.建物借入金を法人へ移せるケース**

**A.建物と土地の借入金が区分できている場合**



**(個人での流れ)**

土地代として次の金額を受け取り(家賃収入)

- ①固定資産税相当額(不動産所得)
- ②借入金5千万円にかかる利息(不動産所得)

収入 ①+②

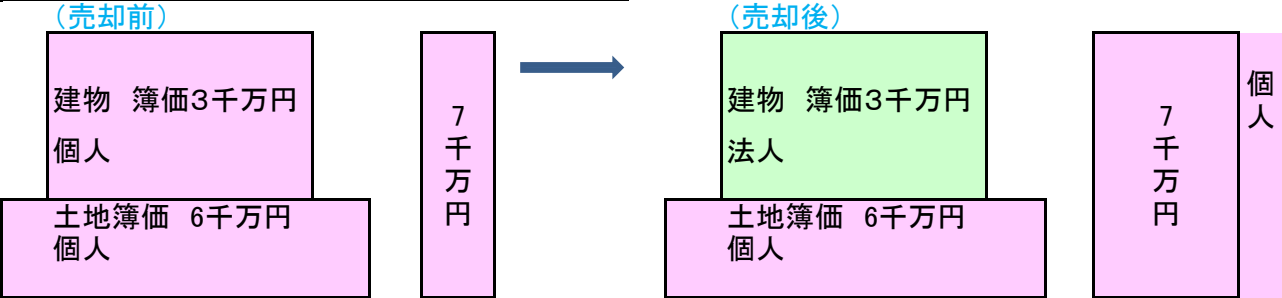
支出 ①+②

利益 0円(マイナスは損益通算不可となる)

(法人での仕訳)  
建物 3千万円 / 銀行借入 2千万円  
/個人への未払い 1千万円

(個人での仕訳)  
未収金 1千万円 / 建物 3千万円  
銀行借入金 2千万円/

**B.建物と土地の借入金が区分できていない場合**



**(個人での流れ)**

土地代として次の金額を受け取り

- ①固定資産税相当額
- ②土地簿価6千万円に対応する借入金の利息

収入 ①+②

支出 ①+②

利益 0円(マイナスは損益通算不可となる)

## 借入金

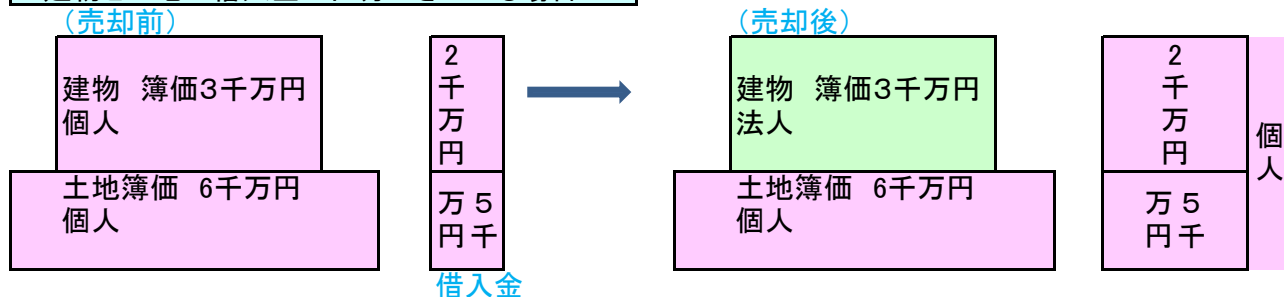
(法人での仕訳)  
建物 3千万円 / 個人への未払い売却代金 3千万円

(個人)  
借入金7千万円のうち、建物部分にかかる借入利息は不動産所得上経費にならず、家事費か？  
建物部分の借入金は、個人的な借入金に変化！  
→ 不動産所得上経費にはならないが、雑所得上経費になる？  
建物売却代金を法人へ貸し付け、その利息を受取る。  
その原資は個人が当初建物購入時の銀行借入でその利息は今も支払雑所得となる

建物簿価3千万円に対応する借入金の利息を受取  
(雑所得)  
収入 ①+②  
支出 ①+②  
利益 0円(マイナスは損益通算不可となる)

### 2.建物借入金を法人へ移せないケース

#### A.建物と土地の借入金が区分できている場合



(法人での仕訳)  
建物 3千万円 / 個人への未払金(借入) 3千万円

(個人での仕訳)  
未収金(貸付金) 2千万円 / 建物 3千万円  
未収金 1千万円

(個人での流れ)  
土地代・貸付利息として次の金額を受け取り  
①固定資産税相当額(不動産所得)  
②借入金5千万円にかかる利息(不動産所得)  
③2千万円にかかる貸付利息(雑所得)

(不動産所得)  
収入 ①+②  
支出 ①+②  
利益 0円(マイナスは損益通算不可となる)

(雑所得)  
収入 ③  
支出 ③  
利益 0円(マイナスは損益通算不可となる)