

# 부동산임대업의 총수입금액:(1)+(2)+(3)+(4)

구분	비고
(1) 임대료	일반적인 경우: 약정액 선세금의 경우 해당연도 총수입금액: $\text{선세금} \times \text{해당연도 임대기간 월수} / \text{총 임대계약기간 월수}$

구분	비고	
(2) 간주 임대료	취지	부동산을 대여하고 받은 보증금 등을 금융자산으로 운영하지 아니하고 부동산 투기자금으로 사용하는 것을 억제하기 위한 목적
	계산 대상	부동산, 부동산상의 권리 등을 대여하고 보증금 등을 받은 자 --> [비교] 법인: 추계시 모든 법인. 추계 외의 경우에는 부동산임대업을 주업으로 하는 차입금이 자기자본의 2배를 초과하는 법인만 계산
	계산 배제	주택(고가주택 포함)에 대해서는 간주임대료를 계산하지 않는 것이 원칙이나, 3주택 이상을 소유하고 보증금합계액이 3억원을 초과하는 경우에는 주택도 간주임대료 계산(단, 3주택 이상 판정시 85제곱미터 이하 주택으로서 기준시가가 3억원 이하인 주택은 2013.12.31까지 주택수에 포함하지 아니한다)
	계산 방법	아래 산식에 의함

구분	비고
(3) 관리비수입	<p>①임대료외의 청소, 난방과 관련한 관리비: 총수입금액에 산입하고 실제 들어간 경비는 필요경비로 차감함.</p> <p>②전기료, 수도료 등 공공요금:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 원칙:총수입금액에 포함 안 함(납입대행에 불과)</li> <li>- 초과징수액: 총수입금액에 포함함(단, 기업회계상 매출액은 아니므로 접대비 한도계산시의 수입금액에는 포함 안 함)</li> </ul>
(4) 보험차익	부동산임대 사업용 자산의 소실로 인한 보험차익을 총수입금액에 산입함(단, 과세이연목적으로 일시상각충당금 설정가능(결산조정만 가능)--)[비교]법인은 신고조정도 가능

## ※ 간주임대료 계산 방법

1) 주택과 주택부수토지를 임대하는 경우(주택부수토지만 임대하는 경우는 제외)

구분	비고
추 계 의 경우	$\frac{1}{(보증금-3억원)의 적수 \times 60\% \times 정기예금이자율 \times 365(또는 366)}$
추 계 의 의 경우	$\frac{1}{(보증금-3억원)의 적수 \times 60\% \times 정기예금이자율 \times 365(또는 366)}$ <p>-금융수익(수입이자, 수입배당금)</p>

## 2) 위 '1)' 외의 경우(주택 외의 부동산 및 부동산상의 권리 임대인 경우)

구분	비고
주계인 경우	$\frac{\text{보증금 적수} \times \text{정기예금이자율} \times 1}{365(\text{또는 } 366)}$
주계 외인 경우	$\frac{(\text{보증금 적수} - \text{건설비 적수}^*) \times \text{정기예금이자율} \times 1}{365(\text{또는 } 366)} - \text{금융수익}$

\* 토지가액은 제외