

## 不動産の賃貸収入は不動産所得

アパートやマンションなどの不動産を人に貸して得た利益は、不動産所得になります。確定申告で納税するのは所得税です。住民税は6月以降に納めます（P.9参照）。不動産所得は、「白色申告」と青色申告特別控除が受けられる「青色申告」を選ぶことができます。

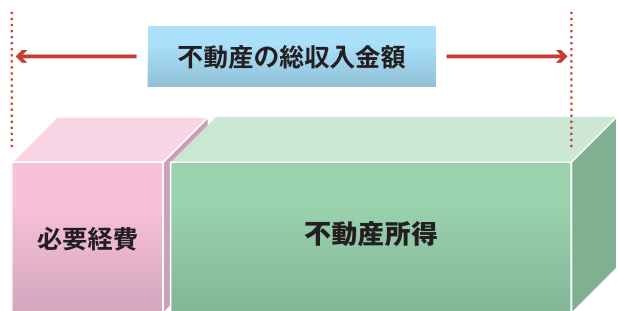
青色申告を選ぶ場合は、青色申告承認申請書にて、事前に届け出ておく必要があります（P.37 知っ得コラム4「不動産所得の青色申告とは？」もご参照ください）。

## 不動産所得は必要経費を差し引いて計算

$$\text{不動産の総収入金額} - \text{必要経費} = \text{不動産所得}$$

### 【 不動産の総収入金額 とは 】

- 貸付による賃貸料収入
- 礼金、権利金、更新料など
- 敷金や保証金のうち返還する必要のないもの
- 共益費や管理費などの名目で受け取る電気代、水道代、掃除代など



### 【 必要経費 として認められるもの 】

<b>租税公課</b>	土地・建物にかかる不動産取得税や登録免許税、固定資産税、印紙税、事業税など
<b>損害保険料</b>	建物にかかる火災保険や地震保険などの損害保険料
<b>修繕費</b>	建物の修繕のために支払った金額
<b>水道光熱費</b>	共用部分の電気代、水道代など
<b>減価償却費</b>	建物の取得価額を耐用年数に応じて各年分に配分した金額
<b>借入金利子</b>	土地、賃貸住宅を購入するために借り入れた借入金の利子
<b>地代家賃</b>	土地を借りて建物を建てた場合に、その土地の地主に支払う地代
<b>仲介手数料</b>	不動産業者などへの賃貸契約の仲介手数料
<b>広告宣伝費</b>	賃貸住宅の入居者募集のための広告や宣伝費



## 赤字になったら損益通算できる

不動産所得は、必要経費が家賃などの総収入金額を上回り赤字になったら、給与所得や事業所得から赤字分を差し引くことができます。これを「損益通算」といいます。ただし、別荘などの貸付けによる赤字や、土地取得のための借入金の利子相当額は損益通算の対象外です。

## 事業的規模かどうかで必要経費の範囲が変わる

- 賃貸する部屋が概ね10部屋以上
- 独立した家屋なら概ね5棟以上



- 賃貸する部屋が概ね10部屋未満
- 独立した家屋なら概ね5棟未満



### 事業として扱われる

- ・ 家族や親族への給与を必要経費にできる
- ・ 建物を取り壊した場合、全額を必要経費にできる
- ・ 青色申告特別控除が65万円まで可能になる（青色申告を行う場合）

### 事業として扱われない

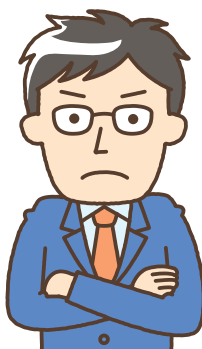
- ・ 家族や親族への給与は必要経費にできない
- ・ 建物を取り壊した場合、必要経費にできるのは一部のみ
- ・ 青色申告特別控除は10万円が限度（青色申告を行う場合）

※事業的規模についての詳細な判断は、税理士等専門家へご相談ください。

### ココに注目!

#### 借入金の返済は必要経費にはならない

金融機関からの借入金で購入した場合、元本返済は必要経費にはなりません。利子は必要経費になります。



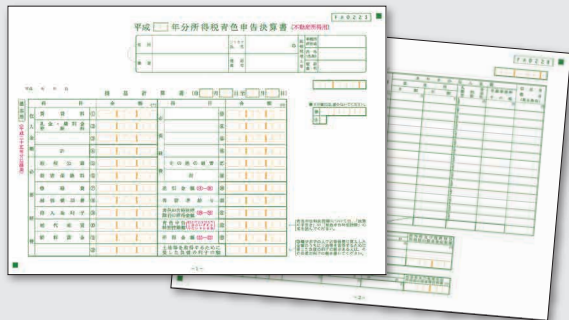
### ココに注目!

#### 敷金の返還しない部分は収入

敷金・保証金は貸付契約に応じて返す必要がない部分については、返す必要がなくなった日に収入金額に計上します。返還する部分は預り金として処理します。

### ★ 青色申告なら、青色申告決算書（不動産所得用）を使って申告します

白色申告なら収支内訳書（不動産所得用）を使います。申告に必要な用紙が異なりますので注意しましょう。



青色申告決算書（不動産所得用）



白色申告：収支内訳書（不動産所得用）