

## VI

## 不動産の賃貸と税金



## 1

## 不動産の賃貸と税金

## (1) 不動産所得とは

個人がアパートを建築して賃貸したり、土地に借地権を設定させて賃貸したり、駐車場として賃貸するなどの不動産の貸付けによる所得を不動産所得といい、他の所得と総合して所得税、住民税が課税されます。

しかし、次のものは不動産所得となりません。

## &lt;不動産所得とされないもの&gt;

## ① 譲渡所得とされる場合

建物の所有を目的とする借地権を設定し、その設定の対価としてその土地の価額の2分の1を超える権利金の支払いを受けた場合

## ② 事業所得（雑所得）とされる場合

食事を供する下宿業の経営等による所得

## (2) 不動産所得の金額の計算

不動産所得は、その年中の不動産所得に係る総収入金額から必要経費を控除して計算します。

不動産所得に係る総収入金額 - 必要経費 = 不動産所得

## (3) 収入金額

不動産所得の収入金額は、賃貸料、駐車料、権利金、礼金、更新料、その他賃貸に伴う雑収入のほか、返還を要しないこととされている保証金や敷金の一部も対象となります。

## (4) 必要経費

必要経費には次に掲げるものがあります。

## ① 公租公課

固定資産税、都市計画税、印紙税、登録免許税、不動産取得税、事業税、事業所税

## ② 損害保険料

建物にかけている火災保険や地震保険の保険料

## ③ 修繕費

賃貸している建物の修繕に要した費用のうち一定金額以下のもの

## ④ 減価償却費

使用または時の経過に伴う建物等の価値の減少分

本資料は、平成26年4月1日現在の法令に基づいて作成されており、今後の法令改正等により内容が変更となる場合がございます。実際の取扱いにつきましては、所轄の税務署等、専門家へご相談ください。

### <定額法>

平成19年4月1日以後に取得した資産

$$\text{取得価額} \times \text{定額法の償却率} = \text{その年の償却費の額}$$

平成19年3月31日以前に取得した資産

$$\text{取得価額} \times 90\% \times \text{旧定額法の償却率} = \text{その年の償却費の額}$$

### <定率法>

$$(\text{取得価額} - \text{前年までの償却費の累計額}) \times \text{定率法の償却率} = \text{その年の償却費の額}$$

平成19年4月1日以後に取得した資産と、平成19年3月31日以前に取得した資産とでは適用される償却率は一部異なります。

### ⑤ 借入金利子

賃貸する不動産の取得のために、金融機関等から資金を借り入れた場合の利子。ただし、建物完成から賃貸開始までの期間に相当する支払利子は、建物取得価額に算入します。

### ⑥ その他

賃貸している建物の敷地を他人から借りている場合の地代、建物の賃借人を立ち退かせるための立退料、不動産仲介業者等に支払う手数料等

## (5) 不動産所得の損益通算

数種類の所得がある場合、すべてが黒字であればそれらを合計したものがその年中の所得となりますが、特定の所得が赤字の場合は、一定の順序に従い他の所得の黒字から差し引くことができます。これを損益通算といいます。不動産所得についても、これが赤字の場合は給与所得等の他の所得と損益通算することが認められています。

なお、平成4年分以降の所得税については、借入金のうち土地の取得に対応する部分の利子は損益通算が認められなくなりました。

## (6) 不動産所得の青色申告

### ① 青色申告とは

不動産所得や事業所得等のある人が、税務署長に青色申告の承認申請をしてその承認を受けた場合、一定の条件の下で青色申告書の提出が認められます。この場合、不動産所得等の金額から青色申告特別控除額を控除することができます。

### ② 青色申告特別控除

青色申告特別控除額は、不動産賃貸に関する記帳の内容および不動産の貸付の規模により、10万円または65万円となっています。