

賃貸収入がある人の確定申告について

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。

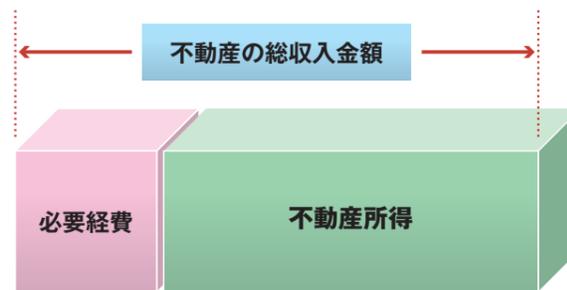
青色申告を選ぶ場合は、青色申告承認申請書にて、事前に届け出ておく必要があります（P.41 知っ得コラム4「不動産所得の青色申告とは？」もご参照ください）。

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】

租税公課	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
損害保険料	建物にかかる火災保険や地震保険などの損害保険料
修繕費	建物の修繕のために支払った金額
水道光熱費	共用部分の電気代、水道代など
減価償却費	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
借入金利子	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
地代家賃	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
仲介手数料	不動産業者などへの賃貸契約の仲介手数料
広告宣伝費	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

不動産所得についてその貸付が事業的規模かどうかにより必要経費の範囲や税務上の特典が変わります。

- 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最高65万円まで可能になる（青色申告を行う場合 P.41 知っ得コラム4参照）

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 P.41 知っ得コラム4参照）

※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。



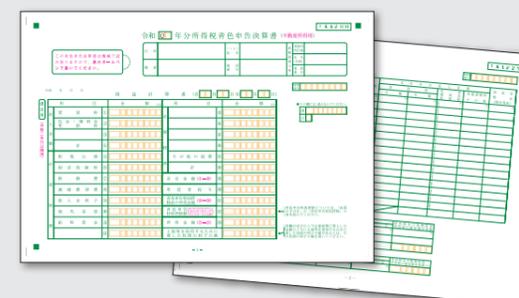
ココに注目!

敷金の返還しない部分は収入

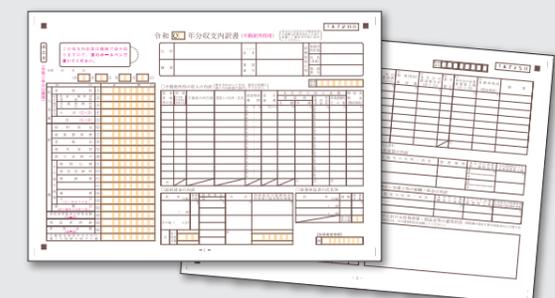
敷金・保証金は貸付契約に応じて返す必要がない部分については、返す必要がなくなった日に収入金額に計上します。返還する部分は預り金として処理します。

★ 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）