

知っ

トク

# 税金ナビ

初めて  
賃貸する方のための  
自宅や所有不動産を



**LIVABLE** 東急リバブル

[監修] 土屋栄悦税理士事務所 <http://www.tcnf.com/tsuchiya>

# 税金がわかれば賃貸経営がわかる

## “初心者”賃貸オーナーのための税金ガイドです。

「転勤で自宅を貸す事にしたけど…」「親からアパートを相続したけど、大家さんでやったことないし、わからない事だらけ…」といったサラリーマンの皆様が一番の不安は税金のことで、会社からもらう報酬は源泉徴収により、税金のことは会社がすべてやってくれていました。大家さんになると個人事業主として、税金の支払いはすべて自分でやらなければなりません。ここでは、そんな“初心者”賃貸オーナーの皆様のために、税金について、わかりやすく解説していきます。

### ご所有不動産資産の賃貸をスタート

#### 青色申告をするために 税務署に届け出をする

##### 青色申告とは？

個人事業主や給与所得以外に収入があった場合、確定申告をしなければなりません。申告方法は、青色申告と白色申告があり、青色申告は事前に税務署へ申請書を出しておく必要がありますが、特別控除などのメリットがあります。

#### 税務署への届出書類

- 青色申告承認申請書
- 開業届

事前に税務署にて取得するか、  
国税庁のホームページから  
ダウンロードして提出。

#### 賃貸収入を得る

賃貸収入は、賃貸借契約によってその年の1月1日～12月31日までの間に収入すべき金額として確定した賃料・管理費等の金額(未収も含める)が収入になります。

#### 賃貸収入に含まれるもの

- 賃料
- 更新料
- 礼金
- 管理費・共益費などの名目で受け取る電気代・水道代・清掃代等
- 敷金・保証金のうち、返還を要しないもの(退去時に返還する分は収入金額に含まれない)

賃貸収入に含まれるもの	収入計上時期
賃料	支払約定日または期間対応
更新料	契約効力発生日
礼金	物件の引渡日
管理費・共益費などの名目で受け取る電気水道代・清掃代	支払約定日または期間対応
敷金保証金のうち、返還を要しないもの	返還不要確定日

※(例) 翌月分賃料を当月末日に受領する場合 支払約定日：2月分～翌年1月分賃料を収入に計上 期間対応：1月分～12月分賃料を収入に計上

#### 必要経費を引く

必要経費として認められるものは  
中面「確定申告のポイント」参照

#### 不動産所得が確定する

#### 給与所得(ある場合)



#### 確定申告

確定申告とは、1月1日から12月31日までの全ての所得の金額と、それに対する所得税の額を計算し、源泉徴収された税金や予定納税で納めた税金などの過不足を精算する手続きのことです。なお、確定申告書の提出期限は、翌年2月16日から3月15日までです。

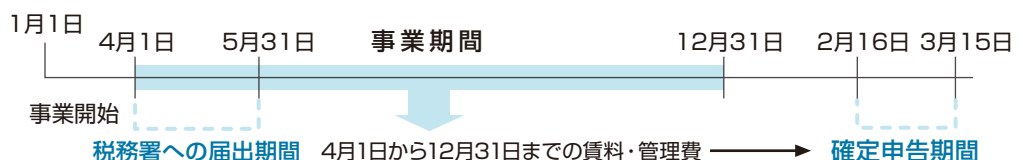
#### 納税

所得税は、確定申告の提出期限日である3月15日までに納付しなければなりません。ただし、振替納税の手続きを行った場合には、4月20日前後に指定口座から所得税額が引き落とされます。

4/1

から

#### 賃貸事業を開始した場合のスケジュール



# 知ッ! 確定申告のポイント

## 給与所得者の確定申告

原則として、給与所得以外の収入が年間20万円を超える場合には、確定申告の必要があります。不動産所得については会社で年末調整をしてくれないため、別途自分で確定申告をする必要があります。不動産所得と給与所得は合算して確定申告することによって、初めてその年分の所得税額が確定します。

### 期間と方法

- 所得の計算期間: 1/1~12/31
- 確定申告期間: 翌年2/16~3/15
- 納税期限: 原則として翌年3/15まで
- 確定申告提出先: 住所地の税務署
- 確定申告の方法: e-TAX(電子申告)、郵送、税務署へ持参

### 申告の種類

確定申告書は申告書Aと申告書Bの2種類があり、給与所得以外に不動産所得がある人は申告書Bを利用します。確定申告は「白色申告」と「青色申告」があり、それぞれの違いは以下の通りです。

確定申告	青色申告特別控除	事業開始時の届出等	添付書類	帳簿
白色	無	開業届	収支内訳書	必要
青色	10万円控除(※1)	所得税の青色申告承認申請書 開業届	決算報告書 (貸借対照表・損益計算書)	必要

※1 「事業的規模(例:一棟の貸付部屋数10室以上)」の貸付による場合は55万円(電子申告時65万円)の控除があります。

## 青色申告のメリット

- 10万円を控除できる
- 赤字を繰り越すことができる
- 30万円未満の資産を取得した場合、購入金額を一度に経費にできる

## 青色申告の際に必要な書類

### 青色申告の際に必要な書類

- 源泉徴収票(原本) ●賃貸借契約書(写)
- マイナンバーカードまたは番号通知カード+公的身分証明書
- 必要経費関連の書類一式(下図参照) ●所得控除関連(医療費、保険等)の書類一式 ●通帳

### 必要経費の証明に必要な帳票類と算入時期

項目	証明する書類	算入時期
建物の減価償却費	建物を取得した年月日・価格・構造を証明できるもの (売買契約書、請負契約書、支払代金領収書等)	賃貸開始日
ローンの利息	返済予定表	賃貸開始日
固定資産税・都市計画税	納税通知書	現金支払日または納税通知日
損害保険料(1年分)	保険契約書や証券の写し	契約効力発生日
管理組合への管理費・修繕積立金	管理会社の領収書等、管理規約、通帳	支払約定日
不動産会社への管理手数料	請求書、領収書	請求日
修繕・リフォーム費	見積書、請求書	請求日

必要経費となる金額は、償却費を除きその年において債務の確定した金額です。その年に支払った場合でもその年に債務が確定していないものはその年の必要経費にはなりません。逆に支払っていない場合でも、その年に債務が確定しているものはその年の必要経費になります。

建物や10万円以上の設備は、税務上原則として時の経過等によってその価値が減っていくのが一般的です。このような資産を減価償却資産といいます。減価償却資産の取得に要した金額は、取得した年に全額必要経費になるのではなく、その資産の使用可能期間にわたり分割して必要経費として処理していきます。この使用可能期間に当たるのが法定耐用年数で、減価償却資産の取得に要した金額を一定の方法によって法定耐用年数の必要経費として配分していくのが減価償却です。

## 建物（住宅用）構造別の耐用年数

鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造	47年
鉄骨造/骨格材の肉厚 4mm超	34年
/骨格材の肉厚 3mm超4mm以下	27年
/骨格材の肉厚 3mm以下(軽量鉄骨造)	19年
木造	22年

## 主な設備の耐用年数

冷房用・暖房用機器	6年
コンロ、給湯器などの電気・ガス機器	6年
フローリング	建物に準ずる
ユニットバス	建物に準ずる

## 減価償却費の算出方法

### < 定額法と定率法 >

定額法とは、償却費の額が原則として毎年同額となる計算方法で、定率法とは、償却費の額を初めの年ほど多く、年々減少する計算方法です。建物や付属設備などは、定額法で計算しなければなりません。

### < 定額法の計算方法 >

$$1年あたりの減価償却費 = 取得価格 \times 定額法償却率 \text{ (右下表2参照)}$$

### 少額減価償却資産の 取扱いについて

- ①10万円未満の資産は少額の減価償却費として一括費用計上ができます
- ②20万円未満の資産は「一括償却資産の特例」で3年間で均等償却することができます
- ③(青色申告者限定)30万円未満の資産は「少額減価償却資産」という制度で一括費用計上することができます(年間300万円まで)

## リフォーム費用について

クリーニング、張替(壁クロス、畳、障子等)や修理など、通常の維持管理のための支出は修繕費に該当し、その年の必要経費として一括で計上します。一方で、明らかに資産の価値を高めるために要した費用は「資本的支出」に該当し、資産の耐用年数に渡って1年ごとに減価償却費として経費計上していきます。

# 減価償却のケーススタディ

## ケース 1

### サラリーマン 東急太郎さん(青色申告者)の場合



- |           |   |
|-----------|---|
| <b>条件</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>●給与所得※2 800万円</li> <li>●マンション購入金額 5000万円(土地 3000万、建物 2000万円)</li> <li>●借入金 2000万円(借入利息 年30万円)</li> <li>●築5年経過</li> </ul> |
| <b>収入</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>●賃料月額20万円、礼金1か月、敷金2か月(敷金は退去時に返還)</li> </ul>  |
| <b>経費</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>●管理組合への管理費は月3万円</li> <li>●不動産会社への管理料(6%想定)月1.2万円</li> <li>●固定資産税25万円</li> <li>●その他経費(修繕費・消耗品等)20万円</li> </ul>            |

※2 給与所得とは給与所得控除後の金額を指します。



東急太郎さんが左記条件で自宅マンション(鉄骨鉄筋コンクリート造)を貸し出した年間所得は?

### ①収入

賃料(20万円×12か月)240万円  
礼金20万円 **合計260万円**

### ②必要経費

管理組合管理料 (3万円×12か月)36万円  
不動産業者管理料 (1.2万円×12か月)14.4万円  
借入利息 30万円  
減価償却費※3 (47年-5年+(5年×0.2)=43年)  
2000万円×0.024=48万円  
固定資産税 25万円  
その他経費(修繕費等)20万円 **合計173.4万円**

### ③不動産所得

① - ② - 10万円(青色申告控除) = 76.6万円

### ④年間所得

800万円 + 76.6万円 = 876.6万円

※3 右記の表2の計算方法参照

A.

年間所得 = 876.6万円



修繕などにより必要経費の額が賃貸収入を上回れば、一時的に赤字になります。この時、賃貸オーナーが給与所得者であったり、自営業者の場合は、給与所得あるいは事業所得から赤字分を差し引くことができます。それにより、課税対象となる所得が少なくなり、納税額を減らすことができます。

## 損益通算の図式

給与所得  
800万円

+

不動産所得  
△200万円

-

所得控除額  
100万円

=

課税所得  
500万円

## 納付税額のケーススタディ

ケース  
2

サラリーマン  
東急太郎さん(青色申告者)の場合

- 合計所得金額 876.6万円
- 所得控除(扶養控除、生命保険料控除等) 100万円
- 給与所得の源泉徴収額 95万円



?

東急太郎さんの納付税額は?

- ① 課税所得金額  $876.6万円 - 100万円 = 776.6万円$
- ② 所得税額  $776.6万円 \times 23\% \times 4 - 63.6万円 \times 4 = 115.0万円$
- ③ 納付税額  $115.0万円 - 95万円 = 20万円$

※4 右記表1参照

A. 納付税額 = **20.0万円**

※住宅ローンがある場合、ローン返済は続きますが、住宅ローン控除は年末時点で居住していないため一旦中止となります。控除適用の残期間がある場合、一定の条件を満たせば再居住した翌年から再び残期間分のローン控除を受けることができます。

### < 所得税額速算表 >

(表1)

課税所得金額	税率	控除額
195万円以下	5%	0円
195万円以上～330万円以下	10%	9.75万円
330万円以上～695万円以下	20%	42.75万円
695万円以上～900万円以下	23%	63.6万円
900万円以上～1,800万円以下	33%	153.6万円
1,800万円以上～4,000万円以下	40%	279.6万円
4,000万円以上～	45%	479.6万円

※税額 = 課税所得金額 × 税率 - 控除額

## 中古資産の見積り耐用年数の計算方法

法定耐用年数を経過していない場合： $建物の法定耐用年数 - 経過年数 + (経過年数 \times 0.2) = 残存耐用年数$

法定耐用年数を経過している場合： $建物の法定耐用年数 \times 0.2 = 残存耐用年数$

※これらの計算により算出した年数に1年未満の端数があるときは、その端数を切り捨て、その年数が2年に満たない場合には2年とします。

### < 減価償却資産償却率表 [定額法] >

(表2)

耐用年数	償却率	耐用年数	償却率	耐用年数	償却率	耐用年数	償却率	耐用年数	償却率
2	0.500	12	0.084	22	0.046	32	0.032	42	0.024
3	0.334	13	0.077	23	0.044	33	0.031	43	0.024
4	0.250	14	0.072	24	0.042	34	0.030	44	0.023
5	0.200	15	0.067	25	0.040	35	0.029	45	0.023
6	0.167	16	0.063	26	0.039	36	0.028	46	0.022
7	0.143	17	0.059	27	0.038	37	0.028	47	0.022
8	0.125	18	0.056	28	0.036	38	0.027	48	0.021
9	0.112	19	0.053	29	0.035	39	0.026	49	0.021
10	0.100	20	0.050	30	0.034	40	0.025	50	0.020
11	0.091	21	0.048	31	0.033	41	0.025		

知

トク

# 国外居住中の賃貸について

海外転勤等により国外に居住する場合の賃貸について、税務面でご注意いただく必要がございます。

下記の内容をよく理解の上、ご契約くださいますようお願いいたします。※原則、公務員は国内居住者扱いとなります。

## 代理人を決める

出国時の契約締結および契約後の諸問題発生について、代理人の方とご相談の上、対処させていただくことになります。

## 納税管理人が税務署に届け出

日本国内においての不動産の賃貸収入による所得に対して、確定申告の義務がございます。海外に行かれるオーナー様に代わってその役目をするのが納税管理人です。

## 借主が法人の場合

借主である法人が賃貸収入より所得税を源泉徴収して、税務署へ納付いたします。よってオーナー様には源泉徴収後の賃料等が支払われることとなります。納税管理人は確定申告し、源泉徴収税額の過不足の調整をして頂くこととなります。なお、還付請求は5年間遡れます。

源泉徴収金額

=

賃料等 × 20.42% (所得税)

例えば、賃料が150,000円の場合は次のようになります。

A. 源泉徴収額 150,000円 × 20.42% (所得税) = 30,630円

B. 実質手取り賃料 150,000円 - 30,630円 = 119,370円

## 東急リバブルの タックス・コンサルティング・サービス

初めて自宅を貸したり、賃貸事業を行う方にとって、税金はわかりづらく不安になります。

東急リバブルでは、専門家による無料の税務相談を随時開催しているほか、確定申告の代理サービスを行っていますので、お気軽にご相談ください。

### 例えば、こんなご相談をお持ちなら、下記までお問い合わせください!!

#### ① 無料・税務相談サービスについて

- 住宅ローン控除を受けている場合、青色申告のメリットは受けられるのか知りたい!
- ふるさと納税をしている場合、確定申告で気をつけなければならないことは?
- 帳簿のこととか何からはじめていいのかわからない...

お問い合わせ先

営業センター担当者までお問合せ下さい。  
開催日一覧は当社ホームページにて公開しております。

#### ② 確定申告の代理サービス

- 確定申告や税金のことは大変そうだから誰かに頼みたい
- 納税管理人を頼みたい
- 賃貸住宅(一棟)を相続したが、今後の税務の管理や運用を相談したい

お問い合わせ先

土屋税理士事務所 土屋栄悦税理士

渋谷区代々木1-30-3-603 TEL:03-3373-6381 FAX:03-3373-6382

※確定申告の代理は有料となります

