

5分でわかるマイホームの税金シリーズ（保有編）

Ⅲ. 賃貸経営の税金

不動産賃貸経営を始めるとかかる 税金の基本

SMART THINK
税理士法人 スマートシンク

税理士法人 スマートシンク
代表税理士 菊地 則夫
社員税理士 宿谷 紫
税理士 山内 孝宏
税理士 漆谷 耕太



- I. 土地ばかりだと収入が上がらないから建物を建築しよう
- II. 相続税が高くなりそうだから対策として建物を建築しよう
- III. 固定資産税が高いから対策として建物を建築しよう

＝税金対策のため借金をしてアパートを建てる

賃貸オーナーは毎月「税金の支払い」に追われ、
税金を節約するためにお金を使うと「資金繰り」に追われ、

日々「税」と「金」と戦っている！！

① 収益性が魅力

- ・手堅い利回り(金融資産投資から不動産賃貸投資へ)
- ・金利が低いため借入金での購入→低金利によるメリット

② インフレ・デフレにも強い!

	消費者物価※1	民営家賃※1	路線価
H4	100	100	100
H6	101.9	106.1	61.6
H9	103.8	110.2	49
H12	103.3	111.1	40
H15	101.4	111.1	33.1
H18	101.4	110.7	31.7
H23	101.0	109.7	33.4

路線価 全国平均
365
225
179
146
121
116
122

※1 総務省統計局「消費者物価指数年報」(平成4年を100として再計算)

※2 H23は、消費者物価と民営家賃の指数を1月～6月までの平均で計算

- I. 土地上に建物を新築しても、建築前の更地価格と**変わらない！**
- II. 駅から遠く思ったように賃貸収入が**上がらない。。。**
- III. 相続税はかからなくなったが、家賃収入が下がり**返済が不安！**

＝税金を安くするため借金をして、却って不安なことも！



賃貸経営本来の目的である「収益性」、
「投資と回収」のバランスをよく考えた賃貸用不動産を持たないと、
将来賃貸経営が行き詰まることになってしまう。。。

【所得税の計算方法】

$$\left(\text{所得} - \text{所得控除} \right) \times \text{税率（超過累進税率）} = \text{所得税}$$

- ・ 所得 = 1年間のもうけの合計。例：給与所得、不動産所得、事業所得など
※分離課税となる譲渡所得などを除く。
- ・ 所得控除・・・扶養親族がいるなどの個人的な事情を税負担の上で考慮する
例：扶養控除、障害者控除、配偶者控除、医療費控除、小規模共済掛金控除など
- ・ 超過累進税率・・・もうけが大きくなるにつれて、段階的に税金が高くなる

・ 所得税の速算表

課税される所得金額	税率	控除額
195万円以下	5%	—
330万円以下	10%	9.75万円
695万円以下	20%	42.75万円
900万円以下	23%	63.60万円
1,800万円以下	33%	153.60万円
4,000万円以下	40%	279.60万円
4,000万円超	45%	479.60万円

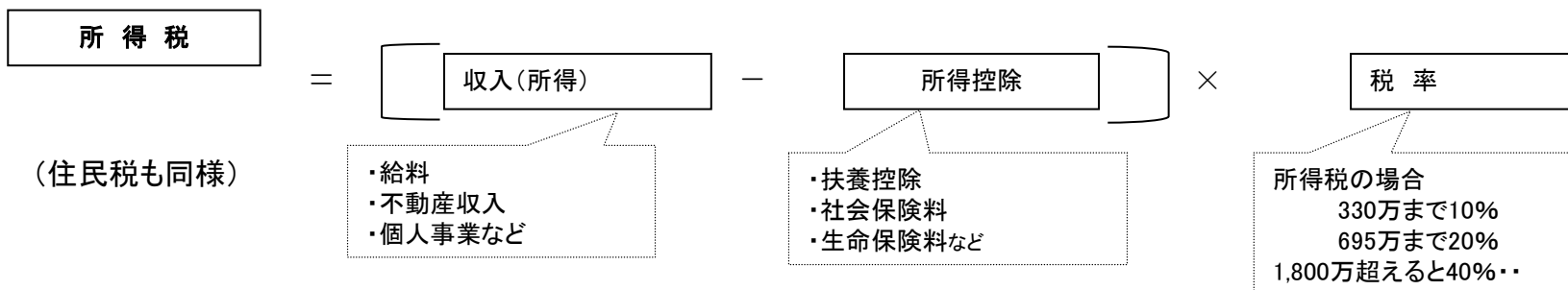
(例) 課税所得金額 (※) 500万円の場合

$$500\text{万円} \times 20\% - 42.75\text{万円} \\ = 57.25\text{万円}$$

(※) 課税所得金額 = 所得 - 所得控除

(注) 平成25年1月1日から25年間、復興特別所得税として2.1%上乘せされます。

① 計算の流れ



② 所得区分

所得税計算上、収入を種類の性質から10の区分に分けています。

利子所得...おもに銀行利息

配当所得...おもに株式配当

不動産所得...家賃収入

事業所得...個人事業の利益

給与所得...サラリーマンの給料

退職所得...退職金

山林所得...林業の所得

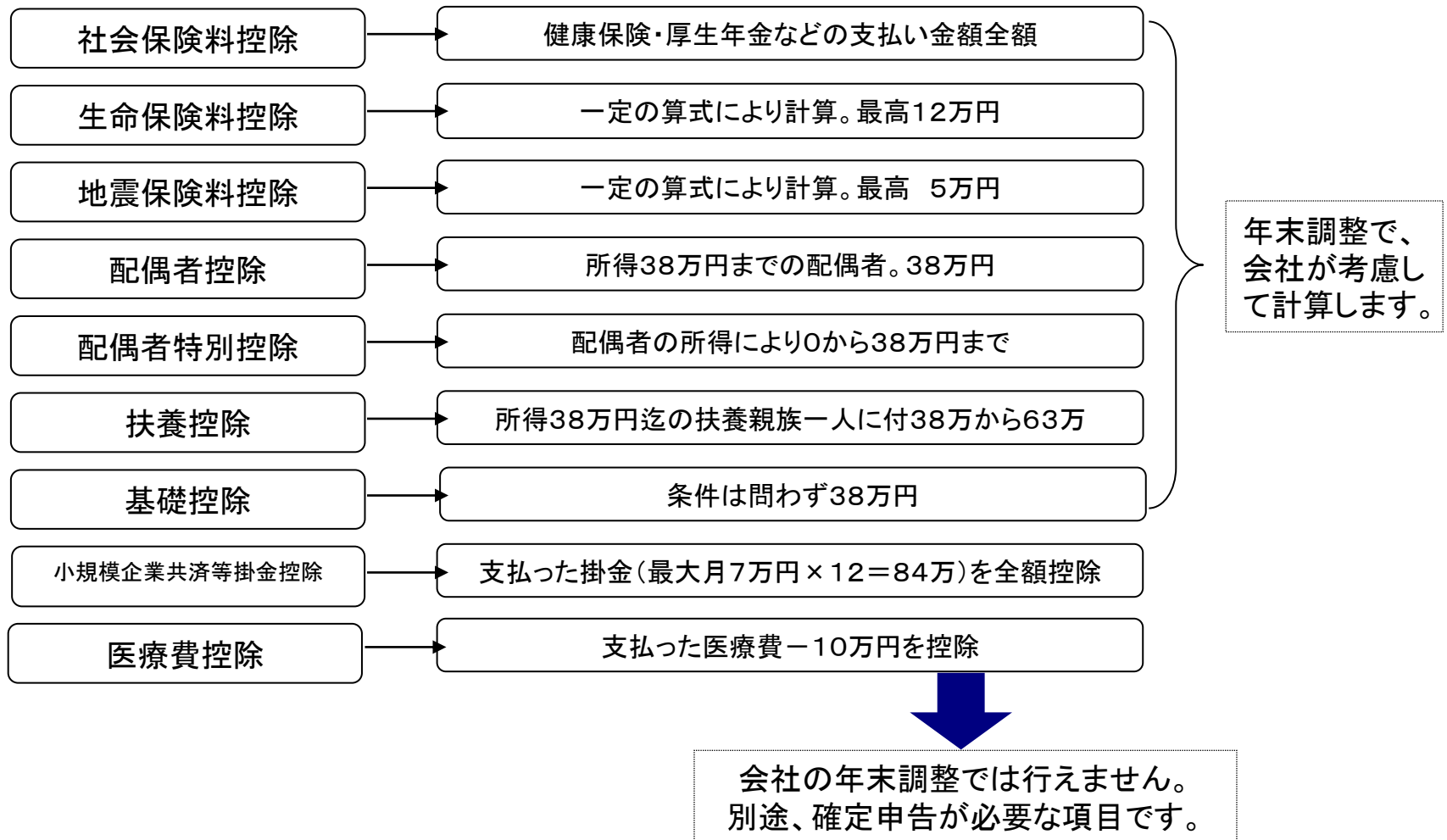
譲渡所得...資産売却利益

一時所得...臨時的な収入

雑所得...その他のモノ

③ 所得控除

所得税を計算するとき、10の各所得から「所得控除」をマイナスします。
所得控除の種類は15あり、代表的なモノは次のとおりです。



【不動産所得の計算方法】

不動産所得

=

収入金額

-

必要経費

収入金額になるもの	収入金額にならないもの
家賃・地代 (未収含む)	敷金・保証金
権利金・更新料・礼金	
共益費	
敷金・保証金のうち返還を要しないもの	

必要経費になるもの	必要経費にならないもの
借入金のうち利息部分	借入金のうち元本部分
固定資産税、事業税	所得税、住民税
管理会社への管理費	自宅にかかる経費
広告宣伝費	
共用部分の水道光熱費	
税理士への報酬	
立退料	
損害保険料 (その年に対応するもの)	
貸倒損失	
減価償却費	
修繕費 (資本的支出除く)	

節税のポイントは必要経費になります

誤りの多い事例とは何か？

科目	内容
礼金・共益費	収入への計上漏れ
租税公課	<ul style="list-style-type: none">・自宅分の固定資産税を経費計上・住民税、所得税を経費計上
減価償却費	<ul style="list-style-type: none">・土地の取得価額を含めて減価償却している・未償却残高がないのに減価償却している
修繕費	<ul style="list-style-type: none">・自宅の修繕費を経費計上・資本的支出を経費計上 (資産価値が増したり、使用可能期間を延長するような支出は減価償却資産になります)
借入金利子	<ul style="list-style-type: none">・借入金の元本返済分を経費計上・自宅に係る借入金利子を経費計上
雑費	不動産貸付と関連しない交際費や交通費を経費計上

☆家事関連費と事業上の経費の区分はしっかり

**必要経費として認めてもらうには証拠をきちんと保存しておくこと！
税務署につまらない疑いを掛けられないために…**

- ①飲食代は、場所、相手先、担当者、人数などがはっきりわかるようにしておく。
- ②ゴルフ等に招待されて支払ったプレー代については、招待状なども保管しておく。
- ③中元・歳暮は送り先の明細表も保管しておく。
- ④香典・祝い金等は、通知や招待状に支払った金額を記入して保管する。
- ⑤①～④については、現金出納帳にも相手先等を記入しておく。
- ⑥携帯電話の通話料で私的なものと事業上のものが混ざっている場合には、利用明細書などで事業上の通話料を区分してから必要経費にする。合理的な按分割合があるのであれば根拠も記載しておく。
店舗や事務所と住宅が一体になっている場合には、固定資産税や家賃などは、床面積などの基準で按分する。

※必要経費にならない家事費

- ①生活費等
食費、病院代、自宅の家賃、自宅の電話代・ガス代・水道料、家族旅行代などです。
- ②税金等
所得税、住民税、相続税、贈与税、その他事業に関係のない税金です。
- ③保険料等
国民健康保険料、国民年金保険料、生命保険料などです。
- ④交通反則金、罰金、加算税や延滞税など

① 損益通算

損益通算とは、所得税額の計算上、不動産所得などについて生じた損失について、他の所得（給与所得など）と相殺することをいいます。つまり、その損失分だけ所得金額を圧縮することができ、納税額を減らす効果ももたらします。

ただし、不動産所得の金額の計算上必要経費に算入した金額のうち、土地等を取得するために要した借入金の利息の額がある場合には、その損失額のうち土地等を取得するために要した借入金の利息に相当する額は損益通算できません。

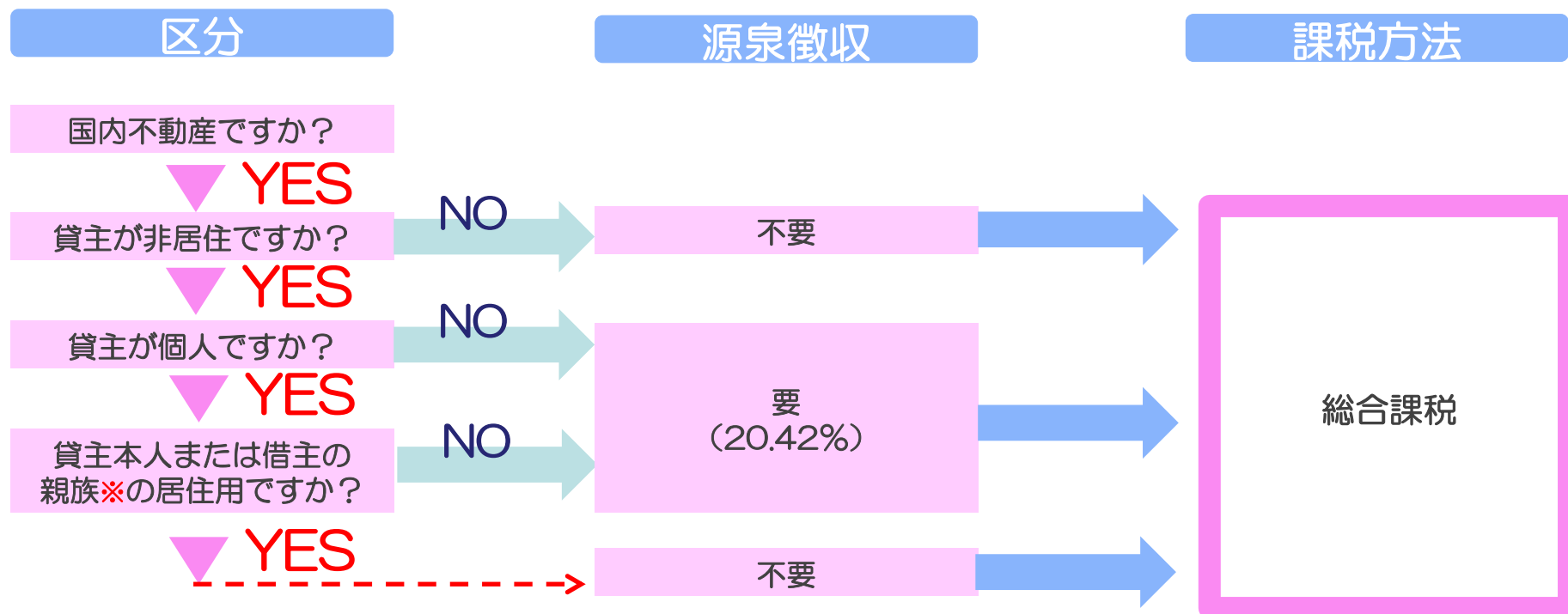
② 個人事業税

不動産の貸し付けを事業的規模で行っている場合は、個人事業税の課税対象となります。

非居住者が不動産を賃貸したときの源泉徴収制度

非居住者が不動産を賃貸した場合には、一定の条件に該当する場合、その不動産の賃借人は家賃の支払いの際、支払金額の20.42%相当額を源泉徴収して税務署に支払う義務があります。つまり、非居住者に支払われる金額は、支払金額の79.58%相当額で、残りの源泉徴収した20.42%相当額については、不動産の賃借人が家賃の支払をした翌月10日までに税務署に納付することになります。賃貸した非居住者は、確定申告をすることにより源泉徴収された金額が精算されることになります。なお、不動産を賃借した個人が自己またはその親族の居住の用に供するためのものである場合には、源泉徴収の必要はありません。

【不動産賃貸時の源泉徴収義務の判定】



※親族とは、配偶者・6親等内の血族及び3親等以内の姻族をいいます。

参考資料

【個人事業開業に伴う公官庁への提出書類一覧】

届出先	届出書類	提出期限・留意点	チェック
税務署	個人事業開廃業届出書	開業の日から1ヶ月以内	
	減価償却資産の償却方法の届出書	・最初の確定申告書の提出期限まで ・届出なかった場合、減価償却資産については定額法になる	
	所得税の青色申告承認申請書	開業の日から2ヶ月以内 (開業の日が1月1日から1月15日の間の場合は、3月15日まで)	
	青色事業専従者給与に関する届出		
	給与支払事務所の開設届出	給与支払を始めた日から1ヶ月以内	
	源泉徴収の納期の特例の承認に関する申請書 兼特例適用者に係る納期限の特例に関する届出書	・納期の特例については特に期限はなし ・納期限の特例を併せて受けるためには12月20日までに提出の必要有り	
都道府県税事務所	個人事業税の事業開始等申告書	開業から15日以内(東京都の場合)	

参考資料

【申告期限と納付期限】

項目	摘要	申告期限	現金納付期限	振替納税日
所得税	確定申告(3期分)	3月15日	3月15日	4月中旬
	予定納税(1期分)	7月15日	7月31日	7月31日
	予定納税(2期分)	11月15日	11月30日	11月30日
消費税	確定申告	3月31日	3月31日	4月下旬
	第1四半期	5月31日	5月31日	6月下旬
	第2四半期	8月31日	8月31日	9月下旬
	第3四半期	11月30日	11月30日	12月下旬
	予定納税は、一定額以上は更に細分化されます			
固定資産税・ 都市計画税	第1期	1月1日所有者	6月下旬	6月下旬
	第2期		9月下旬	9月下旬
	第3期		12月下旬	12月下旬
	第4期		2月下旬	2月下旬

ありがとうございました。

相続税・所得税・法人税対策を別の視点から見直してみませんか？

- 賃貸経営に特化した税理士が、次世代への承継に向けて資産形成の見直しのお手伝いをします
- 税金相談では下記の方がご相談できます。
 - アパート経営をされている大家さんで法人化などの税金対策を考えられている方
 - 相続税の基礎控除縮小により相続対策を考えられている方
 - 相続が発生し相続税の申告が必要な方
 - 現在の不動産所得の申告に不安のある方
 - 老後の生活対策として住まいの買換えを検討されている方など
 - 実家や相続した不動産を売却されて負担する税金が気になっている方
- 不動産税務・相続の最前線で数多くの経験を積んだプロの税理士が、相談員として対応いたします。
- 税理士法人スマートシンクでは毎日税金相談を行っています。



〒163-0023

東京都新宿区西新宿1-1-6 12SHINJUKU1004

TEL:03-6300-9501 / FAX:03-6300-9502

URL:<https://smtt.co.jp/>

MAIL:kikuchi@smtt.co.jp

