

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

修繕費の基本

SMART HINK
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！！

【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。

【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

【修繕費】

固定資産の修理・改良などのために支出した金額のうち、その固定資産の通常の維持管理のため、又は災害などにより毀損した固定資産につき、その**原状回復に要すると認められる部分**の金額

→全額必要経費

- (例)・通常の外壁の塗り替え
- ・汚れた畳の表替え
 - ・現に使用している土地の水はけをよくする等のために砂利を敷く費用



【資本的支出】

固定資産の修理・改良などのために支出した金額のうち、その**固定資産の価値を高め、**
又はその耐久性を増すこととなると認められる部分に対応する金額

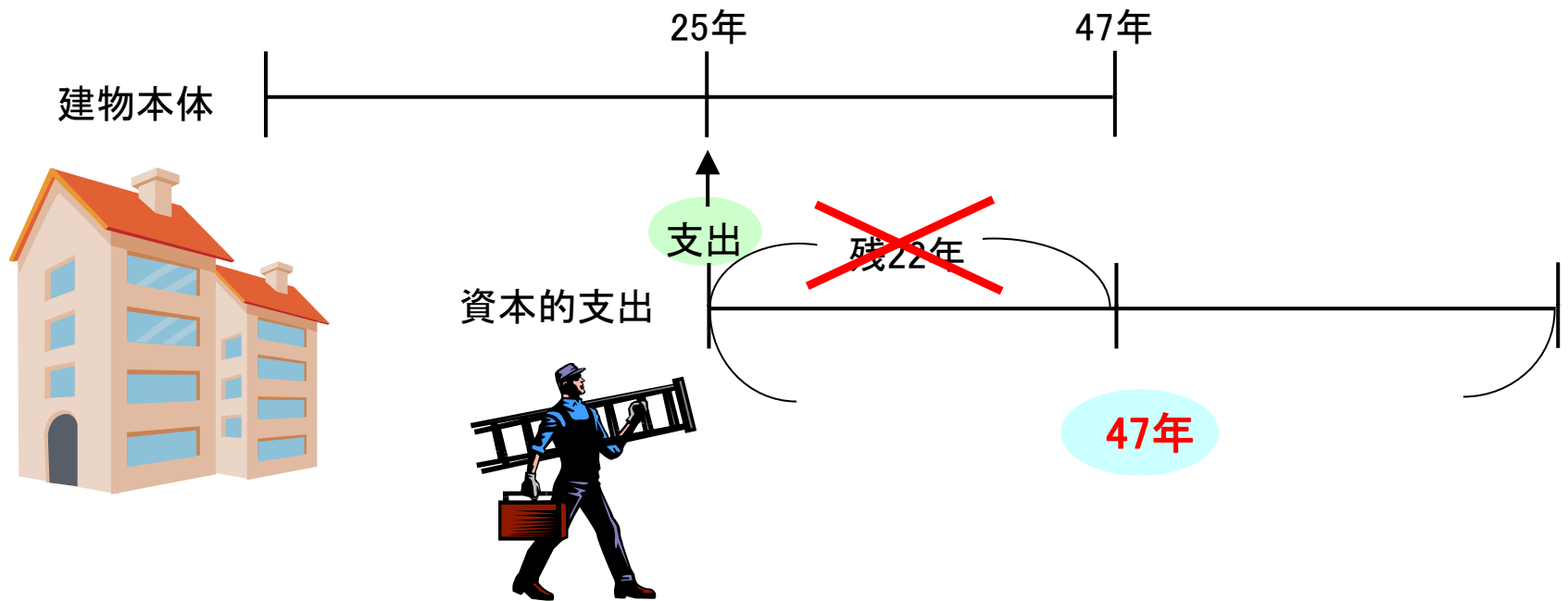
→**固定資産として計上(減価償却を通じて経費算入)**

- 例)
- ・建物の避難階段の取付けなど物理的に付加した部分に係る費用
 - ・用途変更のための模様替えなど改造又は改装に直接要した費用
 - ・機械の部品を特に品質又は性能の高いものに取り替えた場合の
その取替えに要すると認められる費用を超える部分の金額



【資本的支出の場合の減価償却】

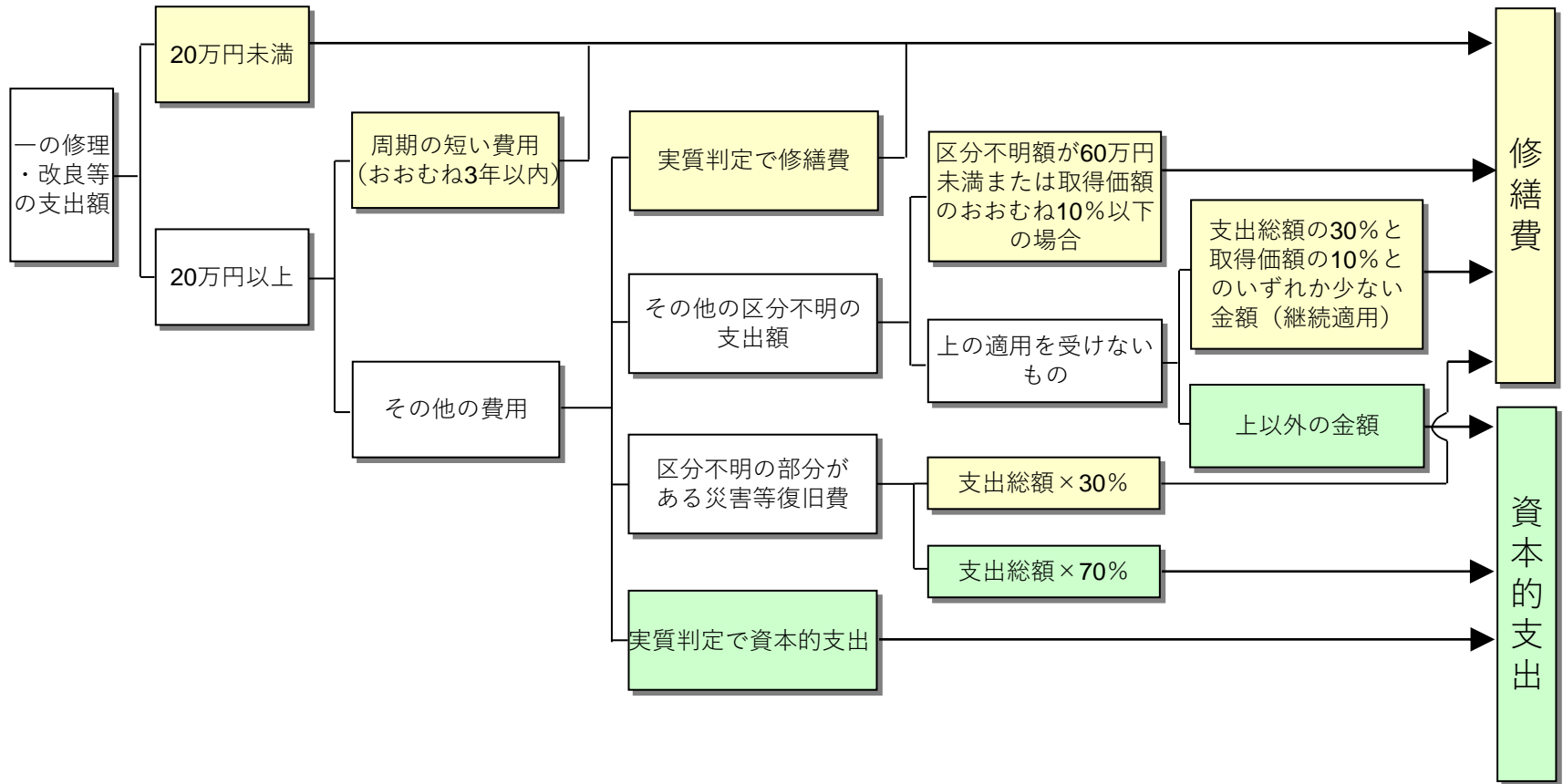
(例) 築25年のRCマンションの修繕費のうち1000万円が資本的支出になった場合。



$$1,000\text{万円} \times 0.022 = 22\text{万円}/\text{年}$$

【修繕費が資本的支出かの判断は難しい】

形式基準のフローチャート

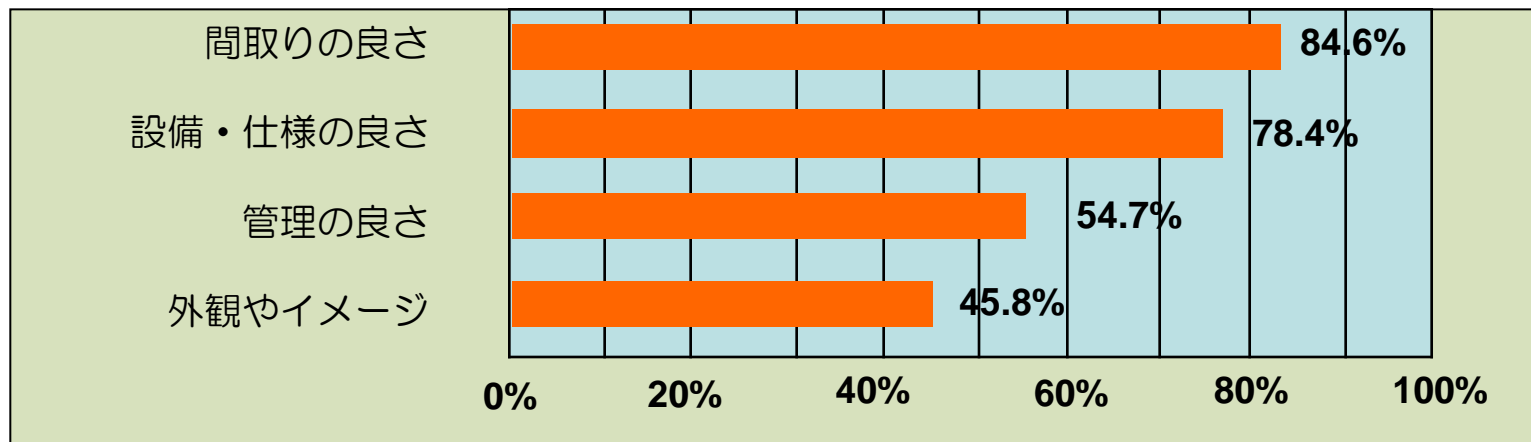


【修繕をする際は他のアパートとの差別化を意識すべし】

賃貸住宅市場の競合が高まる中、積極派オーナーは いち早く行動しております！

- 賃貸市場が「借り手市場」になるとともに、入居者は豊富にある物件の中から、自分の好みに合ったより付加価値の高い部屋を選ぶようになりました。そこで大きなウェイトを占めるのが、健康・快適な居住環境をつくる住宅設備の充実度です。
- 下のグラフにもあるように、間取りの良さと並んで、設備や部屋の仕様は入居を判断する際の重大関心事。他の点に気を配るよりも、まずは設備の向上に力を注ぐのが、満室経営への近道と言えます。

部屋を選ぶ時、「かなり重視」+「重視」、する項目割合



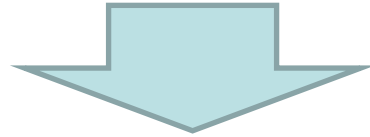
- 資本的支出に該当しても20万円未満ならすべて修繕費
- 3年以内の周期で修繕・改良等が行われているものはすべて修繕費
- 金額にかかわらず明らかに修繕といえるものは全額修繕費
- 区分不明なものは、60万円未満または取得価格の10%以下ならすべて修繕費

※注意点

- 事業を開始する前の支出は全て資産計上

【青色申告の特典：少額減価償却資産の特例】

30万円未満の備品等を購入した場合には、購入時に全額を経費とすることができます。



【要件】

- ① 青色申告の事業者であること(事業的規模であることを要しない)
- ② 1年間当たりの少額減価償却資産の合計が300万円までであること
⇒300万円を超えた場合は、300万円の部分までが特例の対象
- ③ 令和4年3月31日までに取得したものに限られます。
- ④ 確定申告書に少額減価償却資産の取得価額に関する明細書を添付すること
ただし、青色申告決算書の「減価償却費の計算欄」に必要事項を記載し、
少額減価償却資産の取得価額の明細を保管している場合には、明細書の
添付に代えることができます。

IV.不動産所得のお尋ね

平成25年7月から「不動産所得を有する方」を対象に「決算書の内容」や「不動産の利用状況」について文書照会することを国税庁より税理士会に通達がありました



不動産所得を有する方の申告内容に誤りのある事例が非常に多いため、適正な申告をしてもらうために実施

お尋ねについては、行政指導なので回答の義務はありませんが、回答しないことで税務署からの調査のリスクが高まりますので、回答しておくことをお勧めいたします。
今後、不動産所得の申告は、修繕費と資本的支出に代表されるように非常に特殊な判断を要するものが多いです。
今までは自分で適当に申告されていた方も、今後は税務署からの厳しい行政指導を受けるリスクが高まっております。

Form titled '平成24年分 決算書 (収支内訳書) の内容についてのお尋ね' with sections for 'お尋ねしたい事項' and 'お尋ねに対する回答'.

Form titled '(裏面)' with sections for 'お尋ねしない事項' and 'お尋ねに対する回答'.

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

