

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

青色申告の基本



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

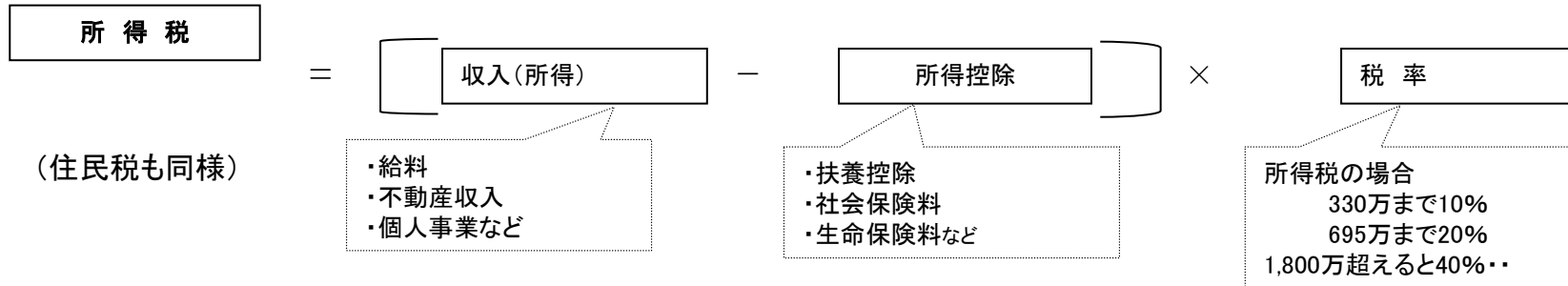
(例) 課税所得金額 (※) 500万円の場合

$$\begin{aligned} & 500\text{万円} \times 20\% - 42.75\text{万円} \\ & = 57.25\text{万円} \end{aligned}$$

(※) 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

【不動産所得の計算方法】

不動産所得

=

収入金額

－

必要経費

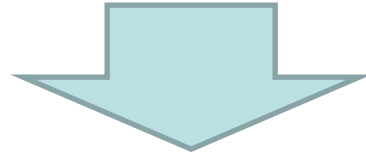
収入金額になるもの	収入金額にならないもの
家賃・地代 (未収含む)	敷金・保証金
権利金・更新料・礼金	
共益費	
敷金・保証金のうち返還を要しないもの	

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

【青色申告の特典】

青色申告とは、帳簿に日々の取引を記帳し、その帳簿に基づいて申告すること



税制上の様々な特典を受けることができます

特典①

青色申告特別控除

	事業的規模(注1)	それ以外
特別控除額	65万円(注2)	10万円

(注1)事業的規模とは

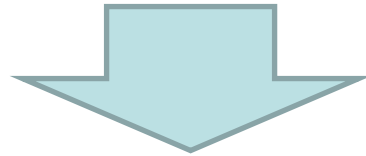
独立家屋でおおむね**5棟**以上又はアパートなど独立した室数がおおむね**10室**以上の規模の貸付をいう。

(注2)複式簿記により記帳し、その記帳に基づいて作成した**貸借対照表を損益計算書とともに確定申告書に添付**する必要があります。

特典②

青色専従者給与

青色申告者と同一生計の配偶者や15歳以上の親族で、アパート経営に専ら従事している人に支払った給与は、必要経費に算入できます。



【要件】

- ① 事業的規模(5棟10室基準)の貸付であること
- ② アパート経営に専ら従事していること(6か月超働いていること)
- ③ 「青色専従者給与に関する届出書」を適用を受ける年の3月15日までに税務署へ提出すること(1月16日以降に事業を始める場合は、2か月以内)
- ④ 届出書に記載された範囲内の金額で支払われていること
- ⑤ 労務の対価として適正な金額であること

(注) 青色専従者給与は、配偶者控除や扶養控除と併用できません。

特典③

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。

Ⅱ.青色申告制度とは

【減価償却費の計算欄への必要事項の記載例】

○減価償却費の計算

減価償却資産 の名称等 (繰延資産を含む)	面積 又は 数量	取得 年月	① 取得価額	② 償却の基礎 になる金額	償却 方法	耐用 年数	③ 償却率	④ 本年 中の 償却 期間	⑤ 本年分の 普通償却費 (③×④×⑧)	⑥ 割増(特別) 償却費	⑦ 本年分の 償却費合計 (⑤+⑥)	⑧ 事業専 用割合	⑨ 本年分の必要 経費算入額 (⑦×⑧)	⑩ 未償却残高 (期末残高)	摘要
木造建物	43㎡	10.7	6,000,000	5,400,000	定額	22	0.046	12/12	248,400	-	248,400	100%	248,400	4,133,800	
シャッター	分	15.9	600,000	540,000	〃	22	0.046	12/12	8,280	-	8,280	100	8,280	591,720	
ライトバン	1	12.7	500,000	450,000	〃	5	0.200	12/12	90,000	-	90,000	100	90,000	185,000	
陳列棚	1	12.7	240,000	216,000	〃	8	0.125	12/12	27,000	-	27,000	100	27,000	145,500	
レジスター	1	14.7	260,000	234,000	〃	5	0.200	12/12	46,800	-	46,800	100	46,800	189,800	
アケド費	金	13.1	250,000	250,000	-	5	0.200	12/12	50,000	-	50,000	100	50,000	100,000	
一括償却資産	-	14.	360,000	360,000	-	-	1/3	12/12	120,000	-	120,000	100	120,000	120,000	
冷蔵庫他	-	15.	合計 980,000	(明細は別添)	-	-	-	12/12	-	-	-	-	980,000	-	措法28の2
				③				12/12							
								12/12							
								12/12							
								12/12							
計									590,480	-	590,480		1,570,480	5,965,820	

出典：国税庁

(設例)

	(取得年月)	(取得価額)
・冷蔵庫	平成15年4月	280,000円
・パソコン	平成15年5月	260,000円
・応接セット	平成15年8月	230,000円
・冷暖房器具	平成15年12月	210,000円

① 少額減価償却資産の取得価額の合計額 980,000円

【必要事項】

- ① 少額減価償却資産の取得価額の合計額
- ② 租税特別措置法第28条の2を適用する旨
- ③ 少額減価償却資産の取得価額の明細を別途保管している旨

※未償却残高は、譲渡時の取得費になります。

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 税 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

