

不動産所得

個人が土地、マンション、ビルなどを貸して、地代、家賃などの収入を得た場合には、不動産所得として他の所得と合算され、所得税、住民税が課税されます。

不動産所得とは

個人がマンションを購入して賃貸したり、土地に借地権を設定して賃貸したり、駐車場として賃貸するなど不動産の貸付による所得を不動産所得といい、他の所得と総合され所得税、住民税が課税されます。

しかし、次のように不動産所得とならない場合がありますので、注意が必要です。

不動産所得とされないもの

① 譲渡所得とされる場合

建物の所有を目的とする借地権を設定し、その設定の対価としてその土地の価額の $\frac{1}{2}$ 相当額を超える権利金の支払いを受けた場合

② 事業所得（雑所得）とされる場合

食事を供する下宿業の経営による所得

不動産所得の金額の計算

不動産所得の金額は、その年中の不動産所得にかかる総収入金額から必要経費を控除して計算します。

$$\text{総収入金額} - \text{必要経費} = \text{不動産所得}$$

収入金額

(1) 収入金額とは

不動産所得の収入金額は、賃貸料、駐車料、権利金、礼金、更新料、その他の賃貸に伴う雑収入のほか、返還を要しないこととされている保証金や敷金の一部も収入となります。

(2) 収入金額の計上時期

契約により支払日が定められているものは、その支払日になります。たとえば翌月分の賃料をその月の末に支払う契約になっていれば、2月から翌年1月分までの賃料がその年の収入金額となります。支払日が定められていなければ、支払いを受けた日が計上時期になります（発生主義）。

ただし、前受未収の経理をすることにより、1月～12月分を収入金額とする方法（期間対応）や、一定の要件を満たす青色申告者については、実際に入金した金額のみを収入金額とする方法（現金基準）も認められます。

必要経費

(1) 公租公課

固定資産税・都市計画税・印紙税・登録免許税・不動産取得税・事業税・事業所税は、必要経費に算入されます。

(2) 損害保険料

建物にかけている火災保険の保険料は、損害保険料として必要経費になります。

(3) 修繕費

賃貸している建物の修繕は、通常賃貸している者にその義務がありますので、その修繕に要した費用は必要経費となります。

(4) 減価償却費

建物は、使用または時の経過によって物理的にも経済的にも年ごとに価値が減少していきます。この価値の減少分を減価償却費といい、必要経費に算入します。

① 定額法（平成19年4月1日以後取得等した資産の場合）

$$\text{取得価額} \times \left[\frac{\text{耐用年数について定められている定額法の償却率}}{\quad} \right] = \text{その年の償却費の額}$$

(注) 平成19年3月31日以前に取得等した資産の場合は、

$$\text{取得価額} \times 90\% \times \left[\frac{\text{耐用年数に応じた旧定額法の償却率}}{\quad} \right] \text{がその年の償却費の額になります。}$$

② 定率法

$$\left[\frac{\text{取得価額} - \text{前年までの償却費の累計額}}{\quad} \right] \times \left[\frac{\text{耐用年数について定められている定率法の償却率}^{\ast}}{\quad} \right] = \text{その年の償却費の額}$$

(注) 定率法の場合は、償却費の額が一定の金額（償却保証額）を下回るようになった時点で、均等償却に切り替えて減価償却を行います。

※定率法の償却率は資産の取得時期により異なります（次表（注1）をご参照ください）。

主な建物の耐用年数と償却率

構造	細目	耐用年数	償却率			
			定額法	旧定率法	定率法	
					A	B
木造（簡易木造を除く。）または合成樹脂造のもの	事務所用	24	0.042	0.092	0.104	0.083
	店舗用 住宅用	22	0.046	0.099	0.114	0.091
	工場用 倉庫用	15	0.067 旧0.066	0.142	0.167	0.133
木骨モルタル造（簡易木造を除く。）のもの	事務所用	22	0.046	0.099	0.114	0.091
	店舗用 住宅用	20	0.050	0.109	0.125	0.100
	工場用 倉庫用	14	0.072 旧0.071	0.152	0.179	0.143
鉄骨鉄筋コンクリート造または鉄筋コンクリート造のもの	事務所用	50	0.020	0.045	0.050	0.040
	店舗用	39	0.026	0.057	0.064	0.051
	住宅用	47	0.022	0.048	0.053	0.043
	工場用 倉庫用	38	0.027	0.059	0.066	0.053

(注1) 上表中の「旧定率法」の欄は、平成19年3月31日以前に取得等した資産に適用されます。また、「定率法」の「A」の欄は平成19年4月1日から平成24年3月31日までの間に取得等した資産に適用され、「定率法」の「B」の欄は平成24年4月1日以後に取得等した資産に適用されます。

(注2) 上表中の「定額法」の欄に「旧」の字で併記されている表示のある償却率は、平成19年3月31日以前に取得等した資産に適用されます。それ以外の償却率は平成19年3月31日以前も同年4月1日以後も変更はありません。

(注3) 平成10年4月1日以後に取得した建物は「定額法」しか適用できません。建物附属設備、平成10年3月31日以前に取得した建物は、定率法による旨を届出ている方は「定率法（または旧定率法）」との選択適用ができます。平成28年4月1日以降に取得する建物附属設備については定額法となります。

(5) 借入金利子

賃貸する不動産の取得のために、金融機関等から資金を借り入れた場合の利子は、借入金利子として必要経費になります。ただし、新たに業務を開始した場合は、賃貸開始前までの期間に相当する支払利子は、賃貸不動産の取得価額に算入します。

(6) その他

賃貸している建物の敷地を他人から借りている場合の地代、建物の賃借人を立ち退かせるための立退料等が必要経費となります。

損益通算

多種類の所得がある場合、そのすべてが黒字であれば、それらを合計したものがその年中の所得となりますが、特定の所得が赤字をだしたときは、一定の順序に従い他の所得の黒字から差し引くことができます。これを損益通算といいます。

不動産所得にはさまざまな必要経費が認められ

ていますので、賃料収入から必要経費を差し引いて赤字となれば、その赤字の金額を他の所得から控除することができます。

この損益通算の結果、他の所得は低下し、それに見合う分だけ税金が減額（還付）され、節税につながるわけです。ただし、借入金利子のうち、土地の取得に対応する部分は損益通算の対象にはなりません。令和3年分以降の所得税から、国外中古建物の不動産所得の損失はなかったものとして、損益通算できないこととされます。

MODEL CASE

年収1,000万円のAさんが2,500万円のワンルームマンションを借入金により購入した場合、購入前と比較して、どの程度節税になったかを計算してみましょう。

〈前提条件〉

- 年 収：1,000万円（課税所得金額）
- 購入金額：2,500万円
- 建物価額：1,600万円（建物本体価格を70%・設備価格を30%と想定）
- 減価償却方法：建物本体 定額法
設備 定率法^(*)
- 自己資金：500万円
- 借 入 金：2,000万円（元利均等返済・期間25年・金利3.95%）
- 賃 料：10万円/月
- 敷金礼金：各2か月

※借入金のうち損益通算できない部分

$$78.12\text{万円} \times \frac{2,000\text{万円} - 1,600\text{万円}}{2,000\text{万円}} = 15.62\text{万円}$$

$$15.62\text{万円} < 151.22\text{万円} \therefore 15.62\text{万円}$$

（注）減価償却費の定率法による償却率は、平成28年1月に取得したもの（78ページ償却率表の「定率法B」）として計算しています。なお、平成28年4月1日以後取得した場合は定額法により計算することになります。

予想収支表

（単位：万円）

項 目		平成31(令和元)年
収 入	家賃収入	120
	礼 金	20
	更 新 料	
①小 計		140
必要経費	減価償却費	88.48
	借入金利子	78.12
	そ の 他	108.30
	②小 計	274.9
③ 不動産所得（①－②）		△134.9
④ 借入金利子のうち損益通算できない部分 [※]		15.62
⑤ 課税所得（マンション購入前）		1,000
⑥ 課税所得（マンション購入後）		880.72
⑦ 所得税・住民税（マンション購入前）*		276.40
⑧ 所得税・住民税（マンション購入後）*		227.03
⑨ 節税額（⑦－⑧）		49.37

以上のように、ワンルームマンションを購入する前に比べて、1年目で約49万円の節税が可能となりました。

※89ページの「収支内訳書」もご参照下さい。

*復興特別所得税が、基準所得税額に対して2.1%別途かかります。

一口メモ 青色申告とは

不動産所得がある人は、納税地の税務署長の承認を受けた場合には、青色申告の適用を受けることができます。青色申告には総収入金額から必要経費を控除した残額から10万円（事業的規模で複式帳簿記録者の場合は65万円（令和2年分以降は55万円、ただし、電子申告などの一定の要件を満たす場合は65万円））の青色申告特別控除額が控除できるなどの特典があります。