

全	宅	管	理	vol.12	2017 winter
才	一	ナ	ー	通	信

■ 確定申告における節税のポイント

東京シティ税理士事務所 税理士 辛島 正史

個人で不動産を賃貸しているオーナー様は、1年間の不動産所得を翌年3月15日までに確定申告をする必要があります。今回は確定申告で知っていて役立つ点や節税対策のポイントなどをご紹介します。



青色申告の特典を利用

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をいいます。この青色申告をすることにより、所得税の計算では次のような特典を受けることができます。

なお、青色申告をするためには、青色申告を始める年の3月15日まで(1月16日以降に新規開業する場合は2カ月以内)に税務署へ承認申請書の提出が必要です。

(1) 青色申告特別控除

賃貸経営が事業的規模^(注1)で、簿記のルールに基づいて記帳、作成した貸借対照表と損益計算書を添付して期限内に申告書を提出している場合には、原則として所得(収入ー必要経費)から最高65万円が控除されます。

なお、事業的規模に達していない場合でも、簡易な記帳で最高10万円を控除することができます。

(注1)事業的規模とは、原則は実態で判断しますが、形式的には独立家屋(一戸建てなど)はおおむね5棟以上、アパート・マンションは独立した室数がおおむね10室以上の規模の貸付けかどうかで判断します。

(2) 青色事業専従者給与

個人オーナーの場合、同一生計の親族に給与を支払っても必要経費にはなりません。しかし、青色申告をすると同一生計の配偶者や15歳以上の親族で、賃貸経営にもっぱら従事している人に支払った給与は必要経費に算入することができます。その他の条件は次のとおりです。

○賃貸経営が事業的規模^(注1)であること

帳簿付け

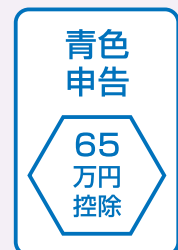
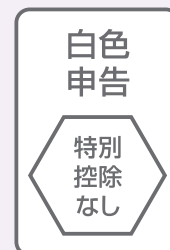
簿記のルールに基づいて記帳・作成



65万円控除を受ける場合の青色申告書



青色申告を始める年の3月15日までに承認申請書を提出



小 ← 節税効果 → 大

○賃貸経営にもっぱら従事していること(6カ月を超えて働いていること、学生は不可)

○「青色事業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(1月16日以降に新規開業する場合は2カ月以内)に税務署へ提出していること

○上記届出書に記載された額の範囲内で支給されていること

○給与の額が労務の対価として適正な金額であること

なお、青色事業専従者給与を受ける人は、配偶者控除や扶養控除の対象となくなります。



(一社)全国賃貸不動産管理業協会(通称:全宅管理)は、全宅連を母体として設立された賃貸管理業界最大の会員数を有する団体です。全宅管理では、賃貸管理業の適正化や標準化を図り、業界の健全な発達に寄与することを目的とした各種事業を行っています。

ホームページはこちらから検索

全宅管理

検索

<http://www.chinkan.jp/>

(3) 純損失の繰越控除

不動産所得が赤字になり、他の所得と損益を通算してもなお損失が残る場合（純損失といいます）には、その損失額を翌年以後3年間にわたって各年分の所得から差し引くことができます。

また、前年も青色申告をしている場合は、損失額を前年の所得から差し引き、前年分の所得税の還付を受けることもできます（繰戻し還付）。

【青色申告の特典】

	事業的規模	それ以外
青色申告特別控除	65万円	10万円
青色事業専従者給与	○	×
純損失の繰越控除	○	○
少額の減価償却資産	○	○

ただし、損失のうち土地等を購入するためにかった借入金の利子の金額については損益通算の対象となりません。すなわち、損失の額がその利子の額を超える場合、その超える部分の額が損益通算の対象です。

(4) 少額の減価償却資産

10万円以上の固定資産を購入した場合、支払った年にその全額を必要経費にすることはできず、資産の種類に応じて定められた法定耐用年数にわたって分割して経費に算入（減価償却）することになります。

しかし、青色申告をしていれば、30万円未満の固定資産の購入については支払時にその全額を必要経費に算入することができます。ただし、年間の購入金額の総額が300万円を超えると、その超える部分は減価償却の方法によります。

※ 平成30年3月31日までに購入したものが対象です。

減価償却費の計算を工夫

(1) 建物付属設備を区分して減価償却

アパートやマンションを新築する場合、建物本体のほかに電気設備やガス設備、給排水設備なども含めて工務店やハウスメーカーと請負契約を結ぶことが多いですが、これらの付属設備は建物本体よりも法定耐用年数が短いため、本体と区分して減価償却すれば早期に費用化することが可能になります。

したがって、請求書や見積書でそれぞれの明細が区分されていると、計算のとき便利です。

(2) 中古資産は耐用年数を短縮

中古資産を購入した場合、法定耐用年数に代えて残りの使用可能年数を見積もり、その年数により減価償却費を計上することができます。通常は簡便的に次の算式により年数を算定します。

① 法定耐用年数の全部を経過した資産

法定耐用年数×20%

② 法定耐用年数の一部を経過した資産

(法定耐用年数－経過年数)＋経過年数×20%

これにより、(1)と同様に早期に費用化することができます。

なお、この中古資産の耐用年数の算定は、使用開始した年において算定しなかったときは、その後の年においては算定できないことになっています。

アパート・マンション等



本体と付属設備は区分して減価償却

建物本体

付属設備（電気設備、ガス設備、給排水設備など）は建物本体よりも法定耐用年数が短い

【主な減価償却資産の耐用年数】

建物	鉄骨鉄筋コンクリート造	住宅用	47年
	鉄筋コンクリート造		
	金属造 ^(注2)		27年
	木造		22年
建物 付属設備	電気設備 ^(注3)		15年
	給排水・衛生設備		
	ガス設備		

(注2) 骨格材の肉厚が3^{ミリ}超4^{ミリ}以下の場合です。

(注3) 蓄電池電源設備は除かれます。

不動産のご相談は
当社まで