

# 不動産所得

## OUTLINE

- アパートなど不動産の貸付けによる所得は不動産所得。他の所得との合計額に所得税と住民税が課税。
- 不動産所得は、収入金額から必要経費を差し引いて求める。赤字になった場合は、他の所得と損益通算できる（土地等の取得に係る借入金利子対応部分の金額は、損益通算の対象とならない）。
- 必要経費には、修繕費や固定資産税などのほか、借入金の利子や建物の減価償却費などが含まれる。
- 一定の新築のアパートやマンションについては、減価償却費の割増しが認められる。

## 不動産所得となるもの

アパート、事務所、マンション、貸家、貸間、ガレージ、宅地などの貸付けのほか、借地権の設定なども不動産所得となることがある。次のような場合は、要注意。

- 貸間、下宿などでも食事の付いている場合は、事業所得又は雑所得
- 事業主が従業員の寄宿舎などを提供している場合に受け取る賃貸料は、事業所得
- 借地権の設定などにより一時的に受け取る権利金などは、原則として不動産所得（権利金が土地の時価の2分の1を超えると、譲渡所得）
- ネオンサインや広告看板を取り付けさせる使用料は、不動産所得（屋内にあるものは、事業所得）

## 不動産所得の計算

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

### (1) 総収入金額

不動産所得を計算する際の総収入金額は、1月1日から12月31日までに収入の確定したものを。

#### 〈敷金・保証金等〉

① 賃貸期間に関係なく返還しないことになっている場合	その部分の金額は契約をした年の収入
② 賃貸期間の経過に応じて返還しない金額が増加することになっている場合	増加する部分の金額はその年の収入
③ 解約などの時に返還しなかった金額が①の金額を超えている場合	その超えている部分の金額は解約などのあった年の収入

### (2) 必要経費——不動産所得を計算するときの必要経費——

① 租税公課	消費税、固定資産税、登録免許税、不動産取得税、印紙税、事業税など（所得税と住民税は含まれない。また、登録免許税、不動産取得税は譲渡所得の計算における取得費になることもある）
② 損害保険料	賃貸している建物の火災保険料など
③ 修繕費	賃貸している建物の修繕費用
④ 支払利息	貸付け用の不動産を購入するために借りたローンの支払利子（ただし、不動産所得が赤字の場合、土地等の取得にかかる借入金の利子の額に対応する部分の金額は、損益通算の対象とならない）
⑤ 地代家賃	貸付け用の不動産を賃借している場合に支払った地代や家賃
⑥ 減価償却費	建物・建物附属設備・構築物等の償却資産について認められ、一定の新築貸家については割増しの特例がある。
⑦ 家族に支払う給料等	貸付けが事業的規模で営まれている場合、青色申告者には青色事業専従者給与、白色申告者には事業専従者控除が認められる。
⑧ 立退料	家屋の建替えに伴う借借人を立ち退かせるために支払うもの

## 減価償却費

必要経費の中でも、減価償却費は特に重要。建物や設備について、その取得費をもとに一定の耐用年数の間で償却費を計上する。また、通常の修理の程度を超えて資産の価値を高めたり、使用可能年数を伸ばしたりする支出も、「資本的支出」として減価償却の対象となる。

### (1) 耐用年数

新築の建物や設備は、種類、構造、用途などによって耐用年数が決められている。



- 建物などの減価償却資産の耐用年数と償却率については、86～88ページ参照。
- 中古の場合は、次の方法で計算した年数

- ① 耐用年数の全部を経過したもの → 法定耐用年数×0.2
- ② 耐用年数の一部を経過したもの → 法定耐用年数－(経過年数×0.8)

### (2) 減価償却費の計算方法

定額法と定率法があり、個人事業主の場合、定率法を採用する場合は税務署長への届出が必要(ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物及び平成28年4月1日以後に取得した建物附属設備・構築物については、定額法のみ)

定額法 (又は旧定額法)	資産が毎年同じだけ減価すると考え、償却費をその耐用年数の間で均等に割り振る方法
定率法 (又は旧定率法)	償却費の額を初期に多く計上し、年が経つにつれ小さくなるように未償却残額に対して毎年一定の率で償却する方法

●各年の償却費は、次の①又は②の区分に応じ、下記の算式により計算する。

#### ① 平成19年3月31日以前に取得した減価償却資産

##### イ 旧定額法

$$\text{取得価額} \times 0.9 \times \frac{\text{耐用年数に応じた旧定額法による償却率}}{\text{耐用年数}} = \text{各年の償却費の額}$$

##### ロ 旧定率法

$$\frac{\text{前年末の未償却残高}}{\text{(取得価額 - 前年末までの償却費の合計額)}} \times \frac{\text{耐用年数に応じた旧定率法による償却率}}{\text{耐用年数}} = \text{各年の償却費の額}$$

##### ハ 償却費の累積額が取得価額の95%相当額に達している場合

必要経費算入額の累積額が、取得価額の95%相当額《償却可能限度額》に達している減価償却資産は、その達した年の翌年以後5年間で、次の算式によって計算した金額を残額が1円になるまで均等に償却する。

$$\text{(取得価額 - 取得価額} \times 95\% - 1\text{円)} \div 5 \text{(年間)} = \text{償却費の額}$$

\*年途中で事業の用に供した場合は、「本年中に事業の用に供した月数/12」を乗じる。

#### ② 平成19年4月1日以後に取得する減価償却資産

##### イ 定額法

$$\text{取得価額} \times \text{定額法の償却率} = \text{各年の償却費の額}$$

##### ロ 定率法

平成19年4月1日から平成24年3月31日までの間に取得する減価償却資産と、平成24年4月1日以後に取得する減価償却資産とでは、計算上採用する償却率・改定償却率・保証率が異なる。

$$\frac{\text{取得価額} - \text{前年末までの償却費の合計額}}{\text{耐用年数に応じた定率法による償却率}} \times \text{前年末の未償却残高} = \text{各年の償却費の額} \text{ (調整前償却額)}$$

上記の算式で計算した「各年の償却費の額」(調整前償却額)が、「取得価額×保証率(88ページ)」(償却保証額)に満たなくなった場合には、次の算式によって各年の償却費の額を計算する。

● 「償却保証額」に満たなくなった1年目の償却費の額

$$\text{前年末の未償却残高} \times \text{耐用年数に応じた「改定償却率」(88ページ)} = \text{償却費の額}$$

● 「償却保証額」に満たなくなった2年目以降の償却費の額

$$\text{満たなくなった年の「前年末の未償却残高」} \times \text{耐用年数に応じた「改定償却率」(88ページ)} = \text{償却費の額}$$



- 耐用年数経過時点で、1円まで償却する。
- 年の途中で事業の用に供した場合は、償却費の額に「本年中の使用月数/12」を乗じる。

## サービス付き高齢者向け賃貸住宅の割増償却

高齢者の居住の安定を確保するために建築された一定のサービス付き高齢者向け賃貸住宅について、次の割増償却が認められる。(この特例は、平成29年3月31日をもって廃止)

(1) 平成27年4月1日から平成28年3月31日までに取得・新築し、これを賃貸の用に供した場合

割増償却率	耐用年数35年以上のもの…当初5年間	120/100
	耐用年数35年未満のもの…当初5年間	114/100

(2) 平成28年4月1日から平成29年3月31日までに取得・新築し、これを賃貸の用に供した場合

割増償却率	耐用年数35年以上のもの…当初5年間	114/100
	耐用年数35年未満のもの…当初5年間	110/100

## 損益通算の特例

不動産所得に赤字が生じた場合、他の所得の黒字の金額と通算(損益通算)できるが、その不動産所得の赤字のうち、土地等を取得するために借り入れた負債(ローン)の利子に相当する額は、損益通算の対象とならない。このため、賃貸マンションなどをローンで購入し、不動産所得の赤字を発生させ、給与所得や事業所得の節税を図る方法は、大きくその効果を封じられている。

土地と建物を一括して取得した場合は、まず、土地の取得価額を算出したうえで、その土地を取得するために借り入れた負債の額を計算する。マンションのように負債の額を土地と建物に区分することが難しい場合には、その負債はまず建物の取得にあてられたものとする事ができる(土地と建物は一つの契約で、1人の売主から取得することが条件)。



- 国外で取得した中古建物を賃貸して不動産所得の基となる業務の用に供している場合に、その不動産所得の金額の計算上、損失が生じた場合でも、その国外不動産所得の損失のうち簡便法又は使用可能期間の見積法によって耐用年数を計算している国外中古建物の償却費相当額の損失については生じなかったものとみなされ、他の損失との損益通算はできない。【令和3年分以後の不動産所得の計算について適用】