

不動産の税金

Q&A

確定申告について



難波 孝朗

税理士、社会保険労務士、

行政書士、CFP®、

宅地建物取引主任者

Q. 私は平成 19 年 1 月に老後の生活資金の確保として収益マンションを購入しました。この収益マンションから生じる所得の申告をどのようにしたらいいのかわかりません。いつまでに、どのようなことをするかを具体的に教えて下さい。

A. 1. 確定申告の内容と期限

収益マンションから生ずる所得は、不動産所得に該当し、家賃や、権利金収入などの総収入金額から、減価償却費や借入金利子、固定資産税、損害保険料、修繕費、その他の費用の必要経費の金額を差し引いて不動産所得を計算します。

そして、平成 19 年 1 月 1 日から平成 19 年 12 月 31 日までの 1 年間に得たすべての所得と、その所得についての税金を自分で計算し、平成 20 年 2 月 16 日から平成 20 年 3 月 15 日(今年は 3 月 17 日)までの間に申告し、納税することとされています。

2. 不動産所得の計算上注意すべき点

(1) 収入金額

1 月 1 日から 12 月 31 日までの収入金額は、地代や家賃などの収入すべき時期によって計上され、計算します。例えば、契約や慣習により賃貸料の支払日の定められているものについては、その支払日が収入すべき時期となります。従って、家賃をもらってなくても入居していれば、未収家賃として収益に計上する必要があります。

また、礼金、権利金、更新料については、本年中に収入することが確定している場合、収入金額に算入されます。例えば、返還しないことが確定している敷金返還不要の金額は、総収入金額に算入されます。

その他に、不動産所得の収入の内訳の記載上の注意点として、貸家、貸店舗、アパート、貸マンション、貸間、貸地、駐車場などに区分して記入します。建物の貸付を行なっている場合には、その用途に応じて、住宅用、住宅用以外、店舗併用住宅など記入します。さらに、賃借人の住所、氏名、アパートの場合は、各世帯の専用部分の床面積を記入します。

(2) 必要経費

① 租税公課

不動産所得を得るために取得した不動産に係る不動産取得税や登録免許税、貸家になっている不動産の固定資産税や、事業税などが必要経費に算入されます。ここで注意すべき点は、自宅や、貸していない不動産に係る固定資産税は必要経費に算入できません。さらに、所得税、住民税、相続税、贈与税や各種加算税、延滞税なども必要経費に算入されません。

② 損害保険料

貸付用の建物などの減価償却資産に対する火災保険料は必要経費に算入します。また、保険期間が3年以上で、保険期間満了後に満期返戻金の支払のある長期損害保険料については、積立保険料を除いた掛捨て部分が必要経費となります。

③ 修繕費

賃貸マンションの修繕費は必要経費に算入されます。しかし、通常の管理又は修理の程度を超え、それによって資産の価値を高めたり、使用可能年数が延長する場合の支出された費用は、資本的支出として減価償却の方法により費用化されます。

④ 減価償却費

賃貸マンションの建物や建物付属設備などの固定資産は、支出した年にその全額を必要経費としないで、耐用年数に応じて減価償却費として必要経費に算入します。平成10年4月1日以後に取得した建物の償却方法は、定額法により計算します。さらに、平成19年3月31日以前に取得した建物については、取得価額の90%の金額について減価償却しますが、平成19年4月1日以後に取得した建物については、償却可能限度額(取得価額の95%)及び残存価額を廃止して、1円まで償却できることになり、大変有利になりました。

3. 結論

確定申告については、国税庁のホームページでe-TAX用データを作成し、直接電子申告が可能です。一度、国税庁のホームページを開いて、確定申告をご自身でされてはいかがでしょうか。また、収益マンションの室数や記帳方法により、青色申告の特典などがありますので、収益マンションを購入する段階で、開業届、青色申告承認申請書、青色事業専従者給与の届出など税法上の手続をする必要があります。それによって、確定申告の段階で、所得税の負担が変わりますので、収益マンションを購入する計画がある場合は、事前に御相談いただければアドバイスさせていただきます。日住サービス法人営業部まで、お気軽にお電話下さい。