

不動産投資と税金

不動産賃料に対する税金はどのように計算するか？ 賃料収入から控除できる必要経費には決まりがあります。

不動産の貸付による所得は所得税の課税対象となります。不動産所得は、1年間の賃料などの収入金額から必要経費を控除して算出します。

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

この不動産所得は、確定申告により給与所得などその他の所得と合算され、その年分の所得税が計算されます。

所得が高い方ほど税率が高くなりますので、既に給与所得等が高い方は、不動産所得に対する税額も割高になります。

$$\text{所得税} = \text{課税所得金額 A} \times \text{税率 B} - \text{控除額 C}$$

$$\text{住民税} = \text{課税所得金額 A} \times 10\%$$

■所得税速算表

課税所得金額 A	税率 B	控除額 C
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%	479.6万円

◆住民税率

課税所得金額 A	
一律	10%

(注)平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間、復興特別所得税として2.1%上乘せられます。

総収入金額とは

「家賃」「地代」「礼金」「更新料」「権利金」「共益費」などは総収入金額とされます。「敷金」や「保証金」など返還を要するものは総収入金額には含まれません。

必要経費とは

不動産賃貸に伴って生じた事業上の支出のうち、主として次のものが必要経費となります。

○不動産取得時

必要経費となるもの	取得価額となるもの※
<ul style="list-style-type: none"> 不動産取得税 登録免許税(登記費用) 収入印紙 	<ul style="list-style-type: none"> 土地・建物の購入代金 設計変更費用(オプション)、リフォーム費用 空調設備・給排水設備 仲介手数料 固定資産税等精算金

○不動産賃貸時

必要経費となるもの	必要経費にならないもの
<ul style="list-style-type: none"> 固定資産税等、事業税 修繕費 損害保険料 管理費、修繕積立金 管理手数料、広告宣伝費 水道光熱費 減価償却費 借入金金利 など 	<ul style="list-style-type: none"> 借入金の元本返済金 所得税、住民税 家事上の経費

※取得価額とされた支出のうち建物に含まれた金額は、減価償却により耐用年数に渡って必要経費とされます。

平成30年分 給与所得の源泉徴収票

世帯主 田中 太郎

給与・賞与

基本給	1,200,000	1,000,000	800,000	2,200,000
賞与	1,000,000	1,000,000	1,000,000	3,000,000
合計	2,200,000	2,000,000	1,800,000	5,200,000

収入 500,000
経費 210,000
不動産所得 290,000

具体例

給与所得者が賃貸用マンションを購入し、賃貸した場合

購入金額 5,000万円 (うち建物2,500万円)	経費 管理費・修繕積立金 月 3万円 不動産会社管理費 月 2万円 固定資産税 年 15万円 借入金の利息 年 60万円 その他の経費 年 20万円
収入 賃料 月 20万円 礼金 20万円	

不動産所得

総収入金額

賃料 (20万円×12月)	240万円
礼金	20万円
合計	260万円

必要経費

管理費・修繕積立金 (3万円×12月)	36万円
不動産会社管理費 (2万円×12月)	24万円
固定資産税	15万円
借入金の利息	60万円
減価償却費 (2,500万円×0.022)	55万円
その他の経費	20万円
合計	210万円

不動産所得 260万円 - 210万円 = **50万円**

※ 青色申告特別控除は考慮していません。

給与所得 1,000万円

総所得金額
50万円 + 1,000万円 = 1,050万円

所得控除額
(源泉徴収票より) 180万円

課税所得金額
= 870万円

所得税額

- ① 870万円 × 23% = 199.1万円
- ② 199.1万円 × 2.1% (注) = 4.1811万円
- ③ ① + ② = 203.2811万円

(注) 平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間、復興特別所得税として本税に2.1%上乘せられます。

源泉徴収税額
(源泉徴収票より) 1,276,200円

納付税額
所得税 117,400円
(百円未満切り捨て)

※他に不動産所得に対する住民税が5万円追加で課税されます。

■手続き

○賃貸開始時

不動産の賃貸事業を開始した場合には税務署に対し、次の届出書を提出します。

個人事業の開業届出書	事業開始から1ヶ月以内	必ず提出
青色申告承認申請書	1月15日以前に事業開始…その年の3月15日まで 1月16日以後に事業開始…事業開始から2ヶ月以内	※青色申告を選択する場合
減価償却資産の償却方法の届出書	事業開始の翌年3月15日	定率法を選択する場合(建物は定額法のみ)

※青色申告とは、一定の帳簿書類を備え付けることを条件に、青色申告特別控除などの税務上の特典が認められる制度です。

○確定申告時

1年間(1月1日~12月31日)の不動産所得を計算し、翌年の3月15日までに住所地管轄の税務署へ確定申告書を提出しなければなりません。また、納付税額がある場合には、同日までに納税をしなければなりません。