

税制
チェックポイント

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%	479.60万円

◆住民税率

課税所得金額 A	
一律	10%

(注)2013年1月1日から2037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。

