

不動産所得

事業としての不動産貸付けとの区分 / 国税庁1373

不動産所得の収入計上時期 / 国税庁1376

不動産所得が赤字のときの他の所得との通算
/ 国税庁1391

不動産所得

- (1) 土地や建物などの不動産貸付
- (2) 地上権など不動産の上に存する権利の設定及び貸付け
- (3) 船舶や航空機の貸付

◆不動産所得の金額の算出



不動産所得の金額

=

総収入金額

−

必要経費

(1) 総収入金額

- イ 名義書換料、承諾料、更新料又は頭金などの名目で受領するもの
- ロ 敷金や保証金などのうち、返還を要しないもの
- ハ 共益費などの名目で受け取る電気代、水道代や掃除代

(2) 必要経費

必要経費とできるものは、不動産収入を得るために直接必要な費用のうち家事上の経費と明確に区分できるものであり、主なものとして貸付資産に係る次にあげることができます。

- イ 固定資産税
- ロ 損害保険料
- ハ 減価償却費
- ニ 修繕費

事業としての不動産貸付けとの区分

不動産などの貸付けによる所得は「不動産所得」

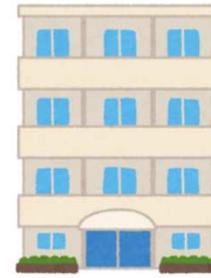
◆事業的規模の判定

不動産貸付けが、事業的規模か、それ以外かによって、所得金額の計算上の取扱いが異なります。



| 区分 | 事業的規模 | 事業的規模以外 |
|------------------------------|--|---|
| 対象資産 | アパート(10室以上) 貸家(5棟以上) | アパート(9室以下) 貸家(4棟以下) |
| 資産損失の取扱い (賃貸用固定資産の取壊し・除却) | 全額必要経費算入 | 所得を限度として必要経費算入 |
| 資産損失の取扱い (賃貸料等の回収不能による) | 回収不能となった年分の 必要経費に算入 | 収入に計上した年分まで遡って再計算 (回収不能に対する所得がなかったものとして) |
| 青色申告の事業専従者給与 白色申告の事業専従者控除 | 適用あり | 適用なし |
| 青色申告特別控除額 | 65万円(最高) 正規の簿記の原則による記帳を行うなど 一定の要件を満たすことが必要 | 10万円(最高) |

不動産所得の収入計上時期



国税庁
No1376

| 区分 | 収入計上時期 |
|-----------|---|
| 家賃 地代 | 契約・慣習により支払日が定められている場合→その支払日 契約・慣習により支払日が定められていない場合→実際に支払いを受けた日 |
| 権利金 礼金 | 貸し付ける資産の引渡しを必要とするもの→引渡しのあった日 貸し付ける資産の引渡しを必要としないもの→契約の効力発生日 名義書換料、承諾料、頭金などの名目で受け取るものについても同様 |
| 敷金 保証金 | 本来は預り金→受け取っても収入にはならない 返還を要しないものについては→返還を要しないことが確定した日 |
| 更新料 | 契約の効力発生日 |



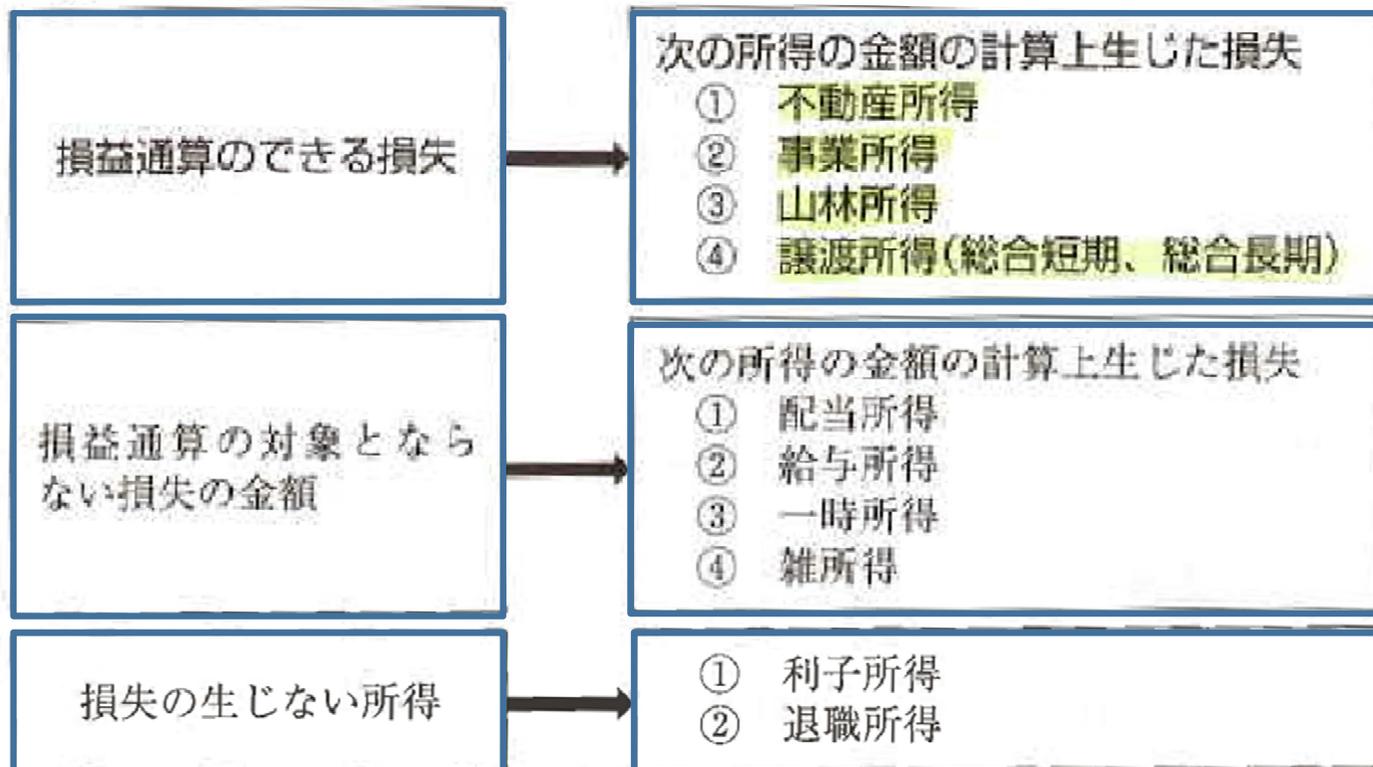
④不動産所得が赤字のときの他の所得との通算

損益通算とは…

各種所得の金額のうち、不動産所得の金額、事業所得の金額、山林所得の金額又は譲渡所得の金額が赤字になった場合にはその赤字の金額を一定の方法で他の黒字の金額から控除し、その控除後の黒字の各種所得の金額に基づいて課税標準を計算する方法。

赤字の金額を他の黒字の金額から控除することを「損益通算」

< 損益通算の対象となる損失 >



④不動産所得が赤字のときの他の所得との通算

不動産所得の金額の損失のうち、次に掲げる損失の金額は、損益通算の対象となりません

- 1.別荘等のように主として趣味、娯楽、保養又は鑑賞の目的で所有する不動産の貸付にかかるもの
- 2.不動産所得の金額の計算上必要経費に算入した土地等を取得するために要した負債の利子に相当する部分の金額

