

# 3. 不動産収入がある方

本資料は、初めての賃貸オーナー様向けに毎年必要となる  
確定申告の手順を分かり易くまとめた概要説明書です。

既存オーナー様も参考に是非、ご覧ください

令和4年1月作成ですが詳細や最新の内容は  
国税庁HP 又は所轄税務署でご確認ください。

文中の※国税庁「〇〇」等の参考サイトをご活用ください



# 総合課税による所得税申告が必要

家賃収入などの不動産収入がある方は、その利益を不動産所得として計算し、所得税と住民税を納める必要があります。

不動産所得は給与所得など他の所得と併せて計算される総合課税となっており、他の所得で赤字となったものを別の所得の黒字から差し引ける損益通算ができます。

こうした「損益通算」や「減価償却」など、賃貸経営に関する税金を正しく理解する事で経費計上による節税効果を高めることができます。

確定申告時の提出書類が多く、やや複雑で毎年行う必要があるため e-Tax による電子申告をお勧めします。

# 税制や確定申告の主な変更点

## 2022年（令和3年分以降）確定申告の変更点

- 確定申告書や決算書などの押印廃止 相続・贈与関連書類の一部は除外
- 確定申告書に区分欄の追加 記帳・帳簿の保存状況についての数字を記載
- ふるさと納税の確定申告手続きの簡素化 「さとふる」等指定業者証明書も OK
- 住宅ローン控除の期間延長と要件緩和 13年控除延長ほか（次ページに詳細）

## 2021年（令和2年分以降）確定申告の変更点

- 基礎控除の見直し 10万円引上げ、収入2,400万円超は引下げや廃止
- 給与所得控除の引下げ 10万円引下げ、収入850万円超は195万円に引下げ
- 青色申告特別控除の控除額の変更 65→55万円に引下げ（e-Tax等は65万円）
- ひとり親に関する控除の見直し 所得500万円以下のひとり親控除35万円創設

※国税庁「[税制上の主な変更点](#)」

# 不動産所得の計算方法

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

## ■ 賃料のほか不動産総収入に含まれるもの

礼金や更新料、管理費など家賃以外に入居者から受け取るもの、駐車場賃料(駐車場のみの契約も含む)、アンテナ基地設置料金や設置した自動販売機からの収入

※敷金は将来返還されるため収入には含みませんが、入居者の債務不履行などにより返還しないことが決まったら、その時点で不動産収入として計上します

## ■ 必要経費に含まれるもの

物件の修繕費(次ページ解説)、減価償却費、不動産取得税や固定資産税、不動産会社への管理委託費、入居者を集めるための広告費、ローン返済額のうち金利部分 など

※国税庁「アパートや貸家の賃貸収入がある人」

# 資本的支出と修繕費

## ■資本的支出の例 固定資産価値向上や機能付加などの費用

避難階段の取り付け、物理的な付け加え	用途変更に伴う模様替え
機械の部品交換で以前より性能向上	壁の防音・防火工事

以前より明らかに価値が向上した、長く使えるようになった、新たな機能が加わるようなものは資本的支出として初年度に資産計上をし、事業開始月から減価償却をします。

## ■修繕費の例 原状回復や機能維持などの費用

建物の外壁劣化の改修工事(塗装など)	OA 機器の修理・定期的メンテナンス
建物の解体	部品交換

壊れたものの修理、定期的な交換・メンテナンスなどをいい、修繕が完了した年の必要経費に一括で計上します。

外壁塗装、壁紙の貼り替え、  
キッチン・給湯器の入替えなど

同程度のものなら  
基本的に修繕費

明らかなグレードアップは  
資本的支出で計上

※国税庁「[資本的支出と修繕費](#)」

## ■青色申告特別控除

1. 簡単な方法での記帳で 10万円
2. 複式簿記+貸借対照表と損益計算書提出+期限内申告で 55万円
3. 電子帳簿又は e-Tax の利用等であれば 65万円控除

事業的規模なら青色申告で 65万円控除できます。

【事業的規模と認められる目安】

貸家なら 5棟以上、アパート・マンションなら 10室以上、駐車場なら 50台以上です。

上記に満たなくても 税務署の判断によるので確認して下さい。

実費がなく経費計上できるものなので、積極的に活用しましょう。

※国税庁「収支内訳書(不動産所得用)の書き方」

※国税庁「帳簿の記帳のしかた(不動産所得者用)」

※国税庁「青色申告決算書(不動産所得用)の書き方」

# 所得税、住民税の税率と計算方法

所得税課税所得…A	所得税額
195 万円以下	$A \times 5\%$
195 万円超え 330 万円以下	$A \times 10\% - 97,500$ 円
330 万円超え 695 万円以下	$A \times 20\% - 427,500$ 円
695 万円超え 900 万円以下	$A \times 23\% - 636,000$ 円
900 万円超え 1,800 万円以下	$A \times 33\% - 1,536,000$ 円
1,800 万円超え 4,000 万円以下	$A \times 40\% - 2,796,000$ 円
4,000 万円超	$A \times 45\% - 4,796,000$ 円

住民税額＝所得税課税所得×10%（県民税 4%、市民税 6%）

※国税庁「[所得税率表](#)」 ※下関市「[個人の市・県民税について](#)」

# 確定申告に必要な書類（入手先）

① 申告書 B + 青色申告決算書（白色申告は収支内訳書）

② 賃貸借契約書、毎月送金明細など〔不動産業者〕

※売買が伴う時は売買契約書、売渡精算書、譲渡対価証明書追加

③ 借入返済表〔金融機関〕

④ 源泉徴収票〔勤務先〕

⑤ 固定資産税通知書〔行政〕

⑥ 保険証券、管理費、修繕費等領収書ほか〔各関係先〕

⑦ マイナンバーカードの写し〔本人〕 申告書は番号記載、写しを提出

マイナンバーカードがない場合は、通知カード、運転免許証等の確認書類が必要です。

※上記のほか、ケースに応じて必要書類が追加となる場合があります。

※国税庁「確定申告書等の様式・手引き等」

# 申告に関する注意点

## ■消費税について ※課税売上高とは経費を差し引く前の数字です。

居住用の家賃収入は非課税ですが事務所等は課税され最終処理は次の通りとなります。

課税売上高 1,000 万円超え…課税事業者 →納税必要

課税売上高 1,000 万円以下…非課税事業者 →納税不要(利益に充当)

## ■個人事業税について

所得税等の確定申告をしていれば個人事業税申告は不要です。課税所得が 290 万円を超えていれば超過分の 5%が県税として別途、課税(8月、11月の2回で分納)されます。

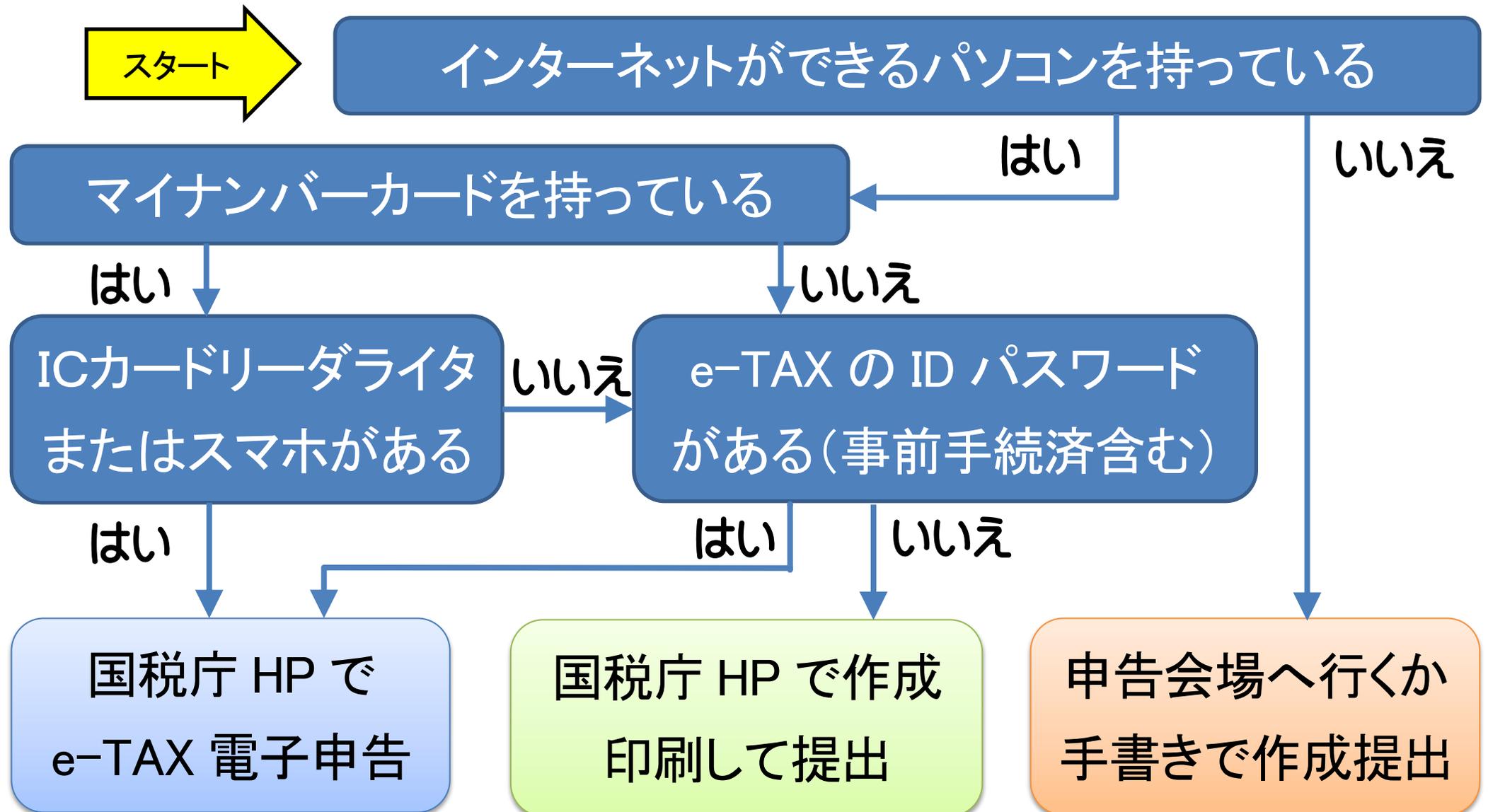
## ■住民税について

所得税等の確定申告をしていれば税務署より地方公共団体へデータ送信されますので住民税申告は不要です。「住民税に関する事項」欄に該当事項を記入します。

※国税庁「住民税に関する事項を記入する」

# 4.申告の仕方と納税方法

# 申告書作成方法の選択



# 申告書の提出方法

## ■e-Tax で電子申告

24h利用可能な国税庁 HP 申告書作成コーナー (e-Tax 方式) にパソコンで入力後、申告データ送信と添付書類郵送で完了です。(決算書等スマホ不可、パソコンのみ)

## ■申告書を印刷、税務署に郵送か持参

国税庁 HP 申告書作成コーナー (印刷方式) にパソコンで入力後、自宅プリンターまたはコンビニ等で印刷。添付書類と併せて書留等の信書便で郵送します。(宅配便・メール便不可) または税務署に持参します。(時間外収受箱に投函なら 24h利用可能)

## ■確定申告会場 (海峡メッセ) に行く

会場に行かれる場合、入場整理券が必要です。(当日配布または LINE で事前発行)  
必要書類を会場へ持参して申告書の作成が可能です。提出も希望する場合は早期に

※国税庁「譲渡所得の申告のしかた」

※国税庁「確定申告書等作成コーナー」

# 納税方法 **キャッシュレス納付がおすすめ！**

■ダイレクト納付ほか ※e-Tax の利用が必要です

ダイレクト納付なら簡単に納付日指定で口座引落とし、インターネットバンキングやモバイルバンキング等ならオンライン振込・ATM 振込で納付できます。

■振替納税 ※振替依頼書の提出は納税期限内(e-Tax なら入力送信のみで完了)

振替依頼書は国税庁 HP より入手、税務署か金融機関へ依頼書を提出します。

■クレジットカード納付 ※納付税額に応じた決済手数料がかかります。

「国税クレジットカードお支払いサイト」にアクセスして納税

■現金 ※納税額が 30 万円以下の場合のみ、コンビニで QR コード納税可

税務署・金融機関で納付書入手、税務署・金融機関・郵便局・コンビニ等で納付します。

※国税庁「国税の納付手続(納期限・振替日・納付方法)」

# ご覧頂きありがとうございました

以上で「不動産の税金と申告の概要」

3.不動産収入がある方 を終了いたします



LIXIL  
不動産ショップ



緑都開発株式会社