

不動産の税金と申告の概要

1～3 の該当する内容と

4. 申告の仕方と納税方法をご覧ください

1. マイホームを購入された方
2. 土地や建物を売却された方
3. 不動産収入がある方
4. 申告の仕方と納税方法



LIXIL
不動産ショップ



緑都開発株式会社

1. マイホームを購入された方

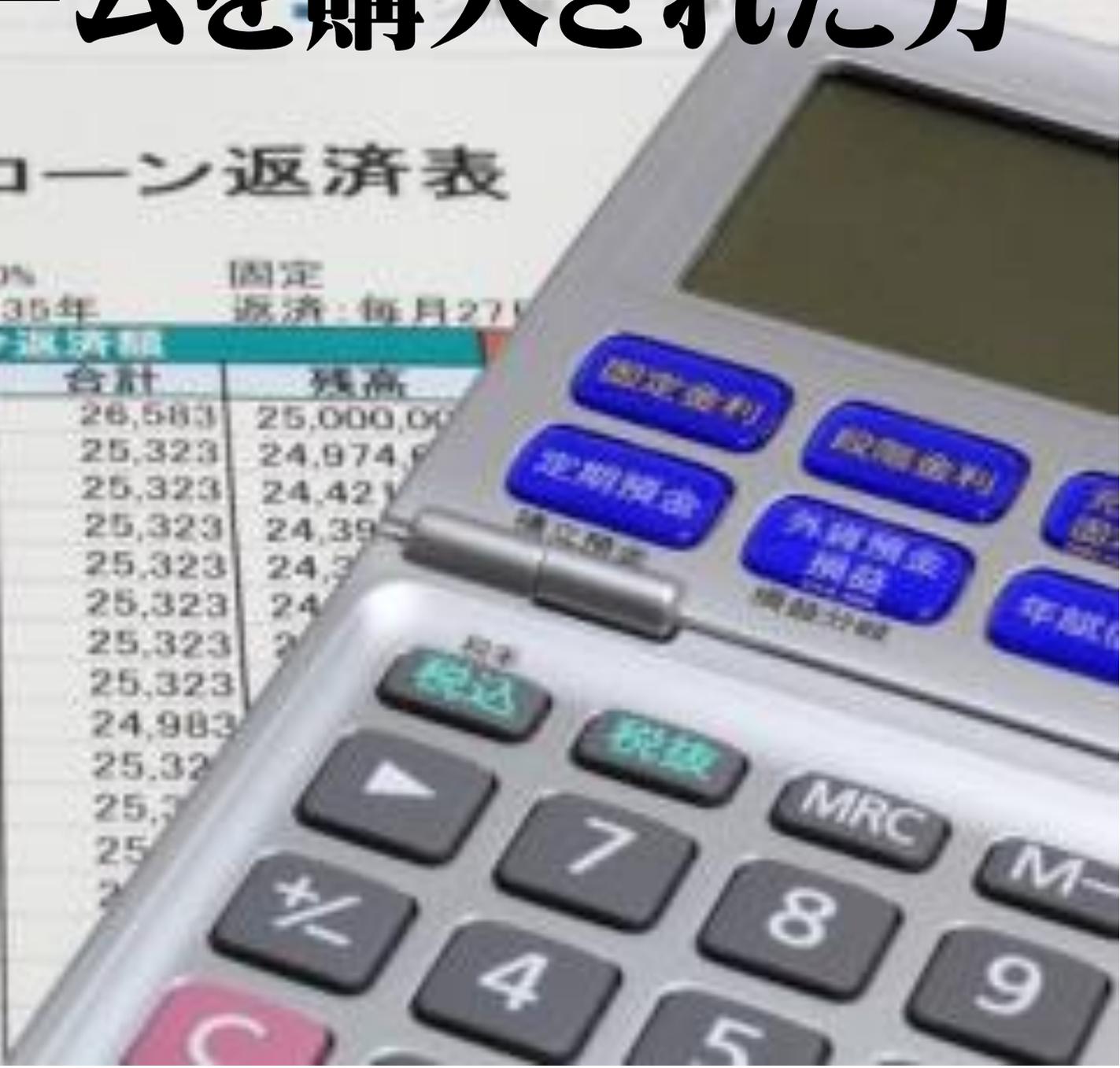
住宅ローン返済表

00円

利率: 2.550% 固定
返済期間: 35年 返済: 毎月27,323円

毎月返済額

元金	利息	合計	残高
26,890	7,890	26,583	25,000,000
25,100	7,100	25,323	24,974,900
53,214	5,214	25,323	24,421,000
7,361	7,361	25,323	24,395,639
7,469	7,469	25,323	24,370,170
7,689	7,689	25,323	24,344,481
7,802	7,802	25,323	24,318,679
7,854	7,854	25,323	24,292,825
7,652	7,652	24,983	24,266,873
8,098	8,098	25,323	24,240,775
8,294	8,294	25,323	24,214,481
8,400	8,400	25,323	24,187,881
8,469	8,469	25,323	24,160,912
8,578	8,578	25,323	24,133,534
16,632	16,632	536,614	24,105,922
16,592	16,592	8,731	24,079,191



住宅ローン控除の適用があります

住宅ローン控除とは、住宅借入金等を利用して住宅の新築や取得、中古住宅の購入をした方は一定の要件を満たせば**所得控除**を受けることにより、**税金の還付が受けられる制度**です。

※本説明は住宅新築・購入の場合です。特定増改築等住宅ローン控除や、借入を必須としない投資型減税などもありますが、詳しくは国税庁HPでご確認下さい。

入居翌年の2/18～3/15までに確定申告が必要です。

自営業者等の方は、他の所得と併せて毎年申告が必要です

給与所得のみの方は、初回に一度確定申告をすれば、

翌年以降は、勤務先の年末調整で控除されます。

住宅ローン控除の概要

1. 対象となる建物

住宅の新築や取得、中古住宅の取得

床面積 **50 m²以上**の**本人居住用住宅**

建築後 **20 年以内**(耐火 25 年以内)、または新耐震適合証明あり

平成 21 年～令和 2 年 12 月 31 日に居住 **※居住＝引渡日等**

2. 対象となる借入金等

上記対象建物や敷地の取得に伴う借入金等

償還期間 **10 年以上**の金融機関等の借入

3. 所得税から控除される金額

1～10年目 借入金年末残高×1%

10年間の上限控除額 ()内は個人売主など非課税建物の場合
一般住宅 400万円(200万円)、認定住宅 500万円(300万円)

※更に、次に該当する場合は上記と併せて適用可能

建物消費税が10%の場合 ①②の低い方を所得税から控除

11～13年目 ①借入金年末残高×1%、②建物購入価格×2%÷3

所得税の控除残がある場合 ①②の低い方を翌年住民税から控除

①前年分の控除可能額のうち、所得税から控除しきれなかった額

②前年分の所得税の課税総所得金額の7%(上限136,500円)

適用要件チェックリスト

全て満たす
必要があります

取得する不動産は自己居住用である

「セカンドハウス」や「他の者の居住用」の場合は、適用不可

住宅の登記上の床面積が 50 m²以上の住宅である

中古の場合は、建築後 20 年以内(耐火建築物は 25 年以内)、または新耐震基準に適合する住宅であること。併用住宅の場合は、床面積 1/2 以上が住居用であること

金融機関等からの借入で、償還期間が 10 年以上である

金融機関等(銀行ほか・勤務先で年利 0.2%以上) ※親などからの借入金は適用不可

物件の引渡後 6 ヶ月以内に入居する

転勤等の理由がある場合にはご家族が 6 ヶ月以内に入居すれば適用されます。

ご家族とは、配偶者・扶養親族・ご本人と生計を一にする親族をいいます。

適用要件チェックリスト

全て満たす
必要があります

各年12月31日まで引続き入居する

年の途中で転居すると、単身赴任などの場合を除き、その年分から適用がありません、但し、再入居した場合には一定の手続きにより、原則として再入居分より適用されます。

年分の合計所得が3,000万円以下である

毎年判定し、10年間のうち合計所得金額が3,000万円超の年のみ適用がありません

前2年+居住年+後3年(計6年)に居住用特例を受けていない

重複適用不可: 譲渡所得3,000万円特別控除、長期譲渡所得の軽減税率の特例など

重複適用可能: 譲渡損失の損益通算および繰越控除の特例など

親族等からの取得または贈与ではない

親族や生計を一にする者などから取得したもの、又は贈与により取得したものは不可

確定申告に必要な書類〔入手先〕

- ① 借入金の年末残高証明書原本〔借入金金融機関〕
- ② 購入土地建物の全部事項証明書原本〔法務局〕
- ③ 工事請負(売買)契約書写し〔本人〕
- ④ 源泉徴収票〔勤務先〕 ※提出不要、申告書作成時に必要
- ⑤ マイナンバーカードの写し〔本人〕

マイナンバーカードがない場合は、下記の確認書類が必要となります。

【番号確認】 通知カード、マイナンバー記載の住民票写し、住民票記載事項証明書等

【身元確認】 運転免許証、パスポート、医療保険証、身体障害者手帳、在留カード等

※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。

申告に関する注意点

■今回、申告しなかった場合

申告しなければ所得税還付は受けられません、将来申告する場合は一定要件で過去5年分まで遡って還付請求することが出来ます。

■売買契約書の収入印紙貼付け ※申告前に要チェック

貼付けがない場合、郵便局等で購入後、貼付け割り印して下さい

■夫婦共有の場合は、持分でそれぞれが申告します

(借入金や購入価格など) × 共有持ち分 = 単独の申告対象金額

※この制度は、所得税還付につき、元々の納税額が借入残高の1%より低い場合は納税分が上限となります。ふるさと納税の所得税控除への影響もあります。

2. 土地や建物を売却された方



確定申告が必要かどうか

土地や建物を売却された方は、譲渡益があれば、譲渡所得税を自分で計算して申告納税をしなければなりません。

譲渡所得税とは、譲渡所得に対する税金で、給与所得など他の所得と区分して計算される分離課税です。

譲渡損の場合、一定要件で譲渡損失の損益通算の特例があります。

譲渡益がある → 申告必須

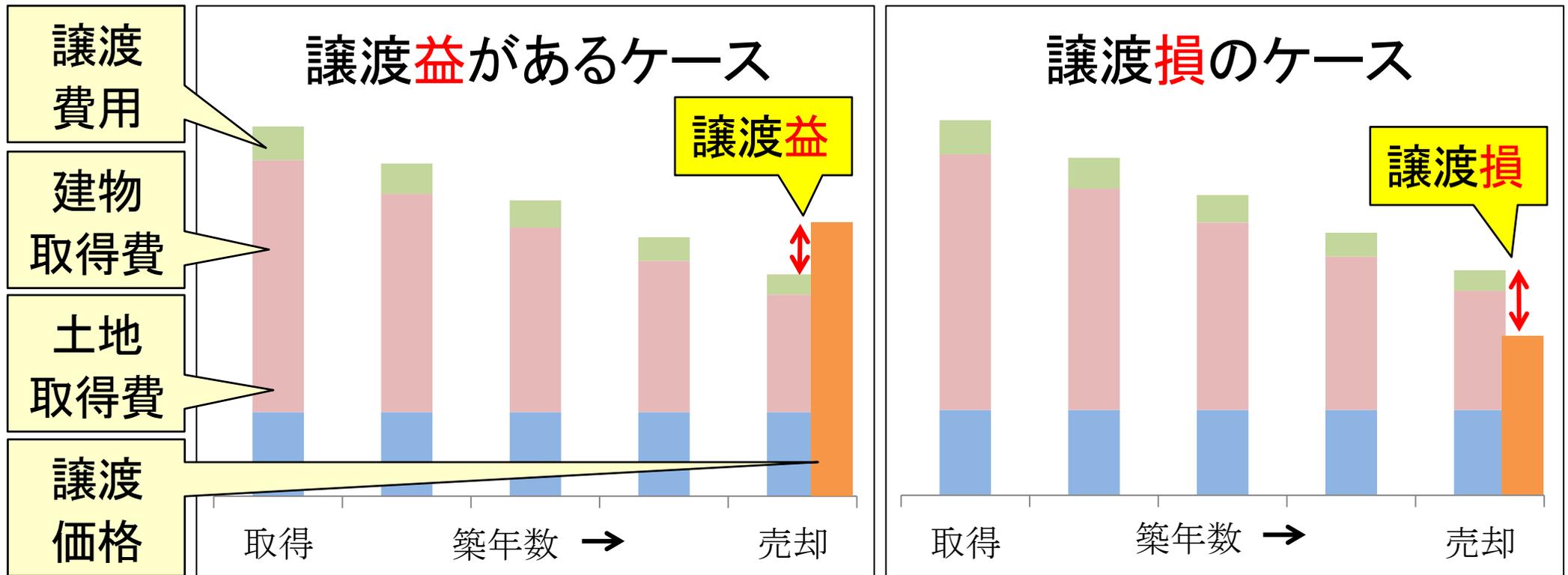
※特例適用後に譲渡所得が0になる場合でも申告必要

譲渡損がある → 申告不要(申告は任意)

※損益通算の特例要件を満たす場合は申告をお勧めします。

譲渡益、譲渡損のケース

建物取得費は減価償却後の為、当時の取得金額以下で売却しても譲渡益 0 とは限りません。国税庁 HP での申告書作成なら、簡単に、譲渡益が分かりますので申告必要・不要の判断にもおススメです。



譲渡益がある場合の税金の概要

$$\text{譲渡所得税額} = \text{譲渡所得金額} \times \text{税率}$$

$$\text{譲渡所得金額} = \text{譲渡価額} - \text{取得費} - \text{譲渡費用} - \text{※特別控除額}$$

※居住用財産譲渡の 3,000 万円特別控除など

【取得費】 取得(購入)に伴い発生した費用に限る

土地や建物(減価償却後)の購入代金(不明は譲渡価格×5%)、売買契約書印紙代、仲介手数料、登録免許税、不動産取得税、固定資産税精算金、搬入費、立ち退き料など

【譲渡費】 売却に伴い発生した費用に限る、修繕費・維持費・管理費等は不可
仲介手数料、広告費、測量費、売買契約書印紙代、立退料、建物解体費用など

【税率】 長期譲渡所得 15% 、 短期譲渡所得 30%

※所有期間が 5 年を超えて長期、以下は短期(売却した年の 1 月 1 日時点で判定)

居住用財産譲渡特例の概要

住んでいたマイホームを売ったときは、以下のような特例があります。

譲渡所得から 3,000 万円特別控除 (措法 35 条1項)

- **所有期間に制限はない**が、特例を使う目的の居住は不可
- 空き家なら**住まなくなつて 3 年後の年の 12 月 31 日までの譲渡まで**
- 相続取得適用不可、相続空き家 3000 万円控除特例あり (同条 3 項)

長期譲渡所得の軽減税率 (措法 31 条の 3)

所有期間が 10 年超えなら 3,000 万円特別控除後の課税所得が

- 6,000 万円以下部分は**所得税 10% + 住民税 4%**に軽減
- 6,000 万円超え部分は所得税 15% + 住民税 5% (規定税率)

譲渡損がある場合の特例の概要

マイホームの売却損失をその年の所得から差し引くことができ、控除しきれない場合、翌年以後3年以内で繰越控除ができる特例です。

この特例は売却のみ型と買い替え型の2種類があります

1. 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算・繰越控除特例
2. 居住用財産買換えの譲渡損失の損益通算・繰越控除特例

※買換えの場合は住宅ローン控除併用、住民税も繰越控除可能
但し、損益通算・繰越控除期間中で所得が全額控除された場合は控除対象所得税が無く、実質、住宅ローン控除が受けられません。
また、合計所得が3,000万円を超える年分の適用は不可です。

特例内容の違い ※詳細な要件は国税庁 HP でご確認ください

要件	特定居住用財産	居住用財産買換え
買換えの有無	マイホーム 売却のみ で適用可能	マイホームの 買換えが必要
譲渡資産の所有	5年 超え 所有(譲渡した年の1月1日時点)	
譲渡資産の敷地	規定なし	500 m²超え 部分の損失は対象外
譲渡資産の借入	譲渡契約前日に 借入残高が必要	規定なし(借入なし、完済OK)
買替資産の取得	/	売却年の前年～翌年中に取得
買替資産の入居		取得年～翌年中に居住
買替資産の家屋		床面積 50 m²以上 等の一定要件
買替資産の借入		返済期間 10年以上 の借入必要
住宅ローン控除		併用可能 ※繰越中は控除なし
損益通算、繰越 控除対象額	損失全額のうち ※借入残高－譲渡価格 が上限	損失全額 が対象 ※繰越控除は年末借入残高必要

確定申告に必要な添付書類

- ① 申告書 B + 申告書第三表 + 譲渡所得内訳書※1
- ② 購入時の売買契約書・代金・仲介手数料等領収書、
その他取得費となる領収書など
- ③ 売却時の売買契約書・印紙・仲介手数料等領収書、
その他譲渡費となる領収書など
- ④ 売った不動産の登記事項証明書（原本）※2

※1 損益通算特例の場合は譲渡損失の計算書と借入金残高証明書提出

※2 住民票住所が異なり特例適用する場合は戸籍の附票写し提出

申告に関する注意点

■譲渡所得があるが申告しなかった(遅れた)場合
無申告加算税と延滞税が課せられます。

■売買契約書の収入印紙貼付け ※申告前に要チェック
貼付けがない場合、郵便局等で購入後、貼付け割り印して下さい

■建物取得費が不明な時 ※特例で全額控除できない場合
譲渡価格×5%と標準的建築費から計算、多い方で申告しましょう。

■売買時の固定資産税等の精算金の取扱い

購入時支払い分 = 取得費へ、売却時受領分 = 譲渡収入に含める

3. 不動産収入がある方



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。

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、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、金利に該当する部分 など

■青色申告特別控除

事業的規模なら不動産所得から最大 **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**

※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。

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
1,000 円から 1,949,000 円まで	$A \times 5\%$
1,950,000 円から 3,299,000 円まで	$A \times 10\% - 97,500$ 円
3,300,000 円から 6,949,000 円まで	$A \times 20\% - 427,500$ 円
6,950,000 円から 8,999,000 円まで	$A \times 23\% - 636,000$ 円
9,000,000 円から 17,999,000 円まで	$A \times 33\% - 1,536,000$ 円
18,000,000 円から 39,999,000 円まで	$A \times 40\% - 2,796,000$ 円
40,000,000 円 以上	$A \times 45\% - 4,796,000$ 円

住民税額＝所得税課税所得×一律 10% (県民税 4%、市町村民税 6%)

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

申告に関する注意点

■消費税について

居住用の家賃収入は非課税ですが**事務所等は課税**されます
最終的に、預り分消費税の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)**

※課税売上高とは経費を差し引く前の数字です。

■個人事業税について(8月、11月の2回で分納)

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、課税されます。確定申告をしていれば個人事業税申告は不要です。

4.申告の仕方と納税方法

期限が延長されました (R2.2.2 発表)

申告と現金納付 3月15日(月) → 4月15日(木)

振替日(所得税) 4月19日(月) → 5月31日(月)

申告方法の選択

マイナンバーカードを持っている

はい | いいえ

ICカードリーダライタ又は
マイナンバーカード対応の
スマートフォンがある

いいえ

e-TAX の ID とパスワードが
ある又は今回事前手続きを
している

はい

国税庁 HP の e-TAX で
電子申告

はい | いいえ

手書き又は、国税庁 HP で申告書
を作成して印刷、持参、又は郵送

申告書の提出方法

■インターネット電子申告(24時間利用可)

パソコンやスマホで国税庁の e-Tax に入力後送信(印刷提出不要)

■郵送で提出

申告書の作成は国税庁 HP の申告書作成コーナーが便利です
信書便で郵送(書留がおススメ、宅配便、メール便は不可)

■確定申告会場(海峡メッセ)や税務署に提出

※必要書類を持参して会場で申告書を作成提出も可(整理券必要)

※税務署の時間外収受箱に投函なら 24 時間利用可

納税方法（還付申告の方は納税不要）

■現金（納付書は税務署、金融機関にあり）

税務署、金融機関、郵便局、コンビニなどで納付します

※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

■口座振替

振替依頼書は国税庁HPよりダウンロード、又は手引き内にあり

税務署銀行などで振替納税ハガキ郵送 ※消印日付は納税期限内

■クレジットカード（税額に応じ支払手数料が発生）

「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

動画による申告書入力例

ご案内に記載の **ステップ2** 動画はこのページの [青文字のURL](#) をクリックしてもご覧になれます。

1. マイホームを購入された方

【内容】住宅ローン控除還付申告の入力例

https://www.youtube.com/watch?v=_LeMUQkhyEY

2. 土地や建物を売却された方

【内容】譲渡所得に対する所得税申告の入力例

<https://www.youtube.com/watch?v=DJdfhfXXrko&feature=youtu.be>

※PDF 版入力マニュアル(P24～)

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/shinkoku/tebiki/2020/pdf/0/01.pdf>

3. 不動産収入がある方

【内容】アパート等不動産収入に対する所得税申告の入力例

<https://www.youtube.com/watch?v=zqVas1B1vHA>

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」を終了いたします



LIXIL
不動産ショップ



緑都開発株式会社