

区分マンション投資に 関わる税金 2018

個人活用編

監修

税理士 土屋 栄悦

<http://www.tkenf.com/tsuchiya>

目次

購入時

はじめに 不動産投資の目的

投資利益／節税効果

1. 印紙税
2. 登録免許税
3. 不動産取得税
4. 確定申告までの流れ
事業開始の届出／確定申告の手続き
5. 青色申告について
6. 少額減価償却資産の特例

保有時

7. 固定資産税／都市計画税
8. 収入に含まれるもの／必要経費
9. 土地と建物の区分方法
10. 減価償却について
11. 減価償却費の計算例
12. 帳簿の備付／個人事業税
13. 不動産所得の計算
所得税・住民税の税率／税務上の取り扱い

売却時

14. 譲渡損益の計算
15. 課税譲渡所得金額（税額／取得費）
16. 短期譲渡所得／短期譲渡所得
《参考》

正確な確定申告をしていない場合は…

その他

17. 消費税の概要
18. 資産管理会社の活用
19. 法人設立のメリットとデメリット
20. 事業用の買い替え特例

コラム

- ・タワーマンションに対する課税の見直し
- ・区分マンション投資が相続対策になる理由
- ・扶養控除・社会保険控除等は
どこまで適用できるのか
- ・小規模宅地の特例

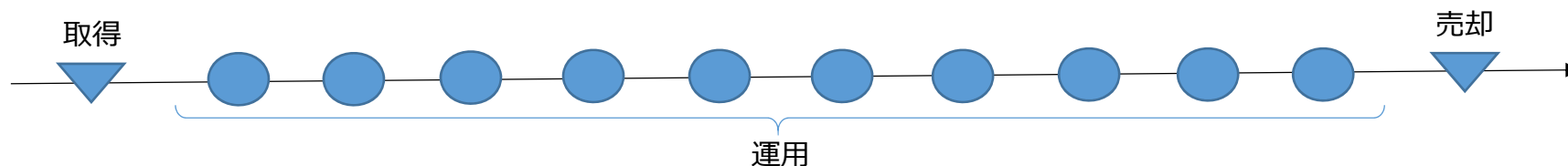
資産管理法人でご所有を検討の場合は、＜区分マンション投資に関わる税金2018～法人活用編～＞をご覧ください。

はじめに 不動産投資の目的

■投資利益

不動産に投資を行った場合の利益は、値上益と運用益の2つです。値上益は購入時と売却時の価値の差額であり、運用益は賃料収入から保有コストを控除した金額です。最終的に不動産投資に成功したかどうかはこの2つの利益の合計がプラスかどうかで判断されることになります。運用益を上回る売却損が発生したり、空室等により運用損失が値上益を上回る場合には投資は失敗ということになります。

また、不動産の取得時には印紙税、登録免許税、不動産取得税などの流通税が課税され、保有時には固定資産税と運用益に所得税、法人税、住民税等の利益課税が行われ、売却時の値上益にも利益課税が行われます。これら税金も投資利益の計算上はコストと考えることになります。



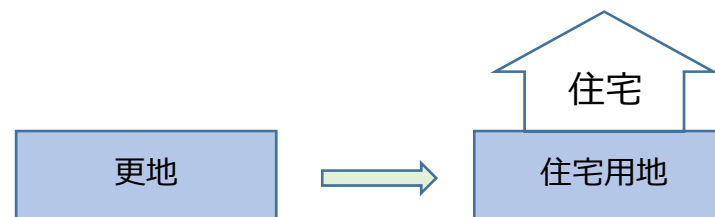
$$\text{投資利益} = \text{値上益（売却時の価格} - \text{取得時の価格）} + \text{運用益（収入} - \text{費用）}$$

■節税効果

不動産へ投資を行うことによって、相続税や固定資産税の節税になります。現金などの金融資産を不動産に組み替えることで、相続税の評価額が圧縮されます。特に、自己利用より賃貸用不動産は圧縮割合が高くなり、相続税の額が減額されます。また、更地の土地に住宅等の建築を行うことにより固定資産税・都市計画税が減額されます。

	額面	相続税評価額	
		自用	賃貸用
現金	100	100	100
建物	100	50	35
土地	100	80	65

相続税評価額の圧縮



固定資産税の圧縮

購入時

- 印紙税

- 登録免許税

- 不動産取得税

買取再販で扱われる住宅の取得にかかる不動産取得の特例措置

- 確定申告までの流れ

事業開始の届出／確定申告の手続き

- 青色申告について

- 少額減価償却資産の特例

印紙税とは

印紙税は、不動産の売買契約書、建物の建築請負契約書、借入のための金銭消費貸借契約書、領収書などの課税文書を作成した場合に課税される国税です。作成した文書に所定の収入印紙を貼付し、消印を行い納税をします。また、同一の課税文書を複数作成した場合には、1 通ごとに収入印紙を貼付しなければなりません。

■ 税額一覧表

文書に記載された金額に応じ、下表に掲げる金額の収入印紙を貼付しなければなりません。なお、文書に記載された金額に係る消費税および地方消費税が明記されているときは、その消費税および地方消費税を除いた金額で印紙税を計算することができます。 ※平成32年3月31日までに作成されるものになります。

記載金額	不動産売買契約書	金銭消費貸借契約書
1万円未満	非課税	非課税
10万円以下	200円	200円
50万円以下		400円
100万円以下		1,000円
200万円以下	1,000円	2,000円
300万円以下		
500万円以下		
1,000万円以下	5,000円	10,000円
5,000万円以下	10,000円	20,000円
1億円以下	30,000円	60,000円
5億円以下	60,000円	100,000円
10億円以下	160,000円	200,000円
50億円以下	320,000円	400,000円
50億円超	480,000円	600,000円
記載金額のないもの	200円	200円

記載金額	売買代金の領収書
5万円未満	非課税
100万円以下	200円
200万円以下	400円
300万円以下	600円
500万円以下	1,000円
1,000万円以下	2,000円
2,000万円以下	4,000円
3,000万円以下	6,000円
5,000万円以下	10,000円
1億円以下	20,000円
2億円以下	40,000円
3億円以下	60,000円
5億円以下	100,000円
10億円以下	150,000円
10億円超	200,000円
記載金額のないもの	200円

営業に関しない売買代金の受取書は非課税となります。

売買代金には、不動産の賃貸料や請負代金、広告料なども含まれます。

発行者	営業区分	課税判定	具体例
会社	原則営業上	課税	収入に係るすべての領収書
個人	営業上	課税	アパート、駐車場などの業務用資産の売却代金の領収書 及び 賃料収入等の領収書
	非営業上	非課税	自宅、別荘、空き地などの非業務用資産の売却代金の領収書

登録免許税とは

登録免許税とは、不動産の登記、抵当権の登記などを行う際に課税される税金です。登記とは、土地や建物などの財産について、その所在地や面積などの物理的な要素や、所有者や担保権者の氏名や住所などの権利関係の要素を、国が管理する統一された帳簿、すなわち登記簿に記載することです。登記簿は法務局で公開されており、だれでも有料で取得することができます。売買により所有者がかわった場合に行う登記は所有権移転の登記と言います。

■ 税額計算

$$\text{税額} = \text{課税標準} \times \text{税率}$$

※投資用マンションの場合、原則税率が適用されます。

登記の種類			課税標準	原則税率	軽減税率 ※ 2	認定長期優良住宅	認定低炭素住宅	買取再販 ※ 3
所有権保存登記			法務局認定価格 ※ 1	0.4%	0.15%	0.1%	0.1%	－
所有権 移転 登記	売 買	建物	固定資産税評価額	2.0%	0.3%	0.1% (戸建て0.2%)	0.1%	0.1%
		土地		平成31年3月31日まで1.5% 平成31年4月1日以降2.0%	－	－	－	－
	相続			0.4%	－	－	－	－
	遺贈・贈与			2.0%	－	－	－	－
抵当権設定登記			債権金額	0.4%	0.1%	－	－	－

※1. 固定資産税評価額が決定していない新築の建物に関し、建物の構造別・用途別に各法務局が標準的な建築価額を基礎に便宜上作成している価格です。

登録免許税とは

※2. 軽減税率の適用要件

- (1) 個人が平成32年3月31 日までに新築又は取得した居住用家屋であること
- (2) 自己の居住の用に供すること
- (3) 家屋の床面積（登記簿の面積）が50m² 以上であること
- (4) 中古住宅の場合は、次のいずれかに該当すること
 - ① その取得の日以前20 年以内（鉄骨・鉄筋コンクリート造などは25 年以内）に建築されたものであること
 - ② 新耐震基準に適合する証明書（耐震基準適合証明書又は住宅性能評価書の写し）があるもの（取得日前に売主より交付を受ける必要があります。）
- (5) 新築又は取得後 1 年以内に登記すること
- (6) 登記申請書にその家屋所在地の市区町村長の証明書（住宅家屋証明書）を添付すること

※3. 買取再販で扱われる住宅の取得に係る登録免許税の特例措置の適用要件

- (1) 個人が平成26年4月1日から平成32年3月31日までの間に宅地建物取引業者が増改築を行った一定の中古住宅を取得し、居住の用に供すること
- (2) 上記(1) 増改築とは、次の要件のすべてを満たす一定のものをいう。
 - ① 個人の取得前2 年以内に宅地建物取引業者が取得した築後10 年超の家屋に係るもの
 - ② 工事費用の総額が個人の取得価額の20%（当該金額が300万円超のときは300万円）以上
- (3) 軽減税率の適用要件（2）～（6）に該当すること

不動産取得税とは

不動産を取得した個人及び法人には、不動産取得税が課税されます。ただし、相続による不動産の取得については、不動産取得税は課税されません。不動産の取得とは、有償無償を問わず、売買・交換・贈与・建築などによる取得が含まれます。また、所有権移転登記が行われていなくとも、取得の事実があれば、課税対象になります。

■ 税額計算

$$\begin{aligned} \text{宅地の税額} &= (\text{固定資産税評価額} \times 1/2) \times 3\% \\ \text{家屋の税額} &= \text{固定資産税評価額} \times 3\% \quad (\text{住宅以外は} 4\%) \end{aligned}$$

住宅の範囲には、いわゆるセカンドハウス（例えば、週末に居住するため郊外等に取得する家屋、遠距離通勤者が平日に居住するため職場の近くに取得する家屋等、毎月1日以上以上の居住の用に供するもの）は含まれますが、別荘（日常生活以外の用に供する家屋で専ら保養の用に供するもの）は含まれません。

■ 居住用家屋の特例

項目	新築	中古																		
適用要件	床面積が50㎡（戸建て以外の買家住宅は40㎡）以上240㎡以下であること ※マンションの場合には共有部分のうち専有割合に応じる面積を専有面積に加算して判定（現況面積）	(1) 自己の居住の用に供すること (2) 床面積が50㎡以上240㎡以下であること (3) 次のいずれかに該当すること ① 経過年数基準：その取得の日以前20年以内（鉄骨・鉄筋コンクリート造等は25年以内）に建築されたものであること ② みなし経過年数基準：登記簿上の建築日が昭和57年1月1日以降であること ③ 取得時耐震基準：取得日以前に売主より交付を受ける新耐震基準に適合する証明書（家屋の取得の日前2年以内に調査が終了した耐震基準適合証明書又は家屋の取得の日前2年以内に耐震等級が1～3と評価された住宅性能評価書の写し、家屋の取得前2年以内に締結された既存住宅売買瑕疵保証書、以下同じ）があるものであること ④ 居住時耐震基準：平成26年4月1日以降に耐震基準に適合しない中古住宅を取得した場合において、取得後6ヶ月以内に耐震基準に適合する証明書が発行されていること（耐震基準に適合しない中古住宅とともに取得した敷地について、「住宅用土地の特例」は適用されません。）																		
税額計算	(固定資産税評価額－住宅一戸あたり1,200万円) × 3% (平成32年3月31日まで認定長期優良住宅の場合1,300万円)	(固定資産税評価額－住宅一戸あたりの新築時期に応じた控除額) × 3% <table><tr><th>新築時期</th><th>控除額</th></tr><tr><td>昭和29年7月1日から昭和38年12月31日</td><td>100万円</td></tr><tr><td>昭和39年1月1日から昭和47年12月31日</td><td>150万円</td></tr><tr><td>昭和48年1月1日から昭和50年12月31日</td><td>230万円</td></tr><tr><td>昭和51年1月1日から昭和56年6月30日</td><td>350万円</td></tr><tr><td>昭和56年7月1日から昭和60年6月30日</td><td>420万円</td></tr><tr><td>昭和60年7月1日から平成元年3月31日</td><td>450万円</td></tr><tr><td>平成元年4月1日から平成9年3月31日</td><td>1,000万円</td></tr><tr><td>平成9年4月1日以降</td><td>1,200万円</td></tr></table>	新築時期	控除額	昭和29年7月1日から昭和38年12月31日	100万円	昭和39年1月1日から昭和47年12月31日	150万円	昭和48年1月1日から昭和50年12月31日	230万円	昭和51年1月1日から昭和56年6月30日	350万円	昭和56年7月1日から昭和60年6月30日	420万円	昭和60年7月1日から平成元年3月31日	450万円	平成元年4月1日から平成9年3月31日	1,000万円	平成9年4月1日以降	1,200万円
新築時期	控除額																			
昭和29年7月1日から昭和38年12月31日	100万円																			
昭和39年1月1日から昭和47年12月31日	150万円																			
昭和48年1月1日から昭和50年12月31日	230万円																			
昭和51年1月1日から昭和56年6月30日	350万円																			
昭和56年7月1日から昭和60年6月30日	420万円																			
昭和60年7月1日から平成元年3月31日	450万円																			
平成元年4月1日から平成9年3月31日	1,000万円																			
平成9年4月1日以降	1,200万円																			

■ 居住用土地の特例

適用要件	特例対象となる住宅の敷地の用に供されている場合で次のいずれかに該当すること (1) 土地を先行取得し、3年以内に住宅を新築した場合 (2) 土地と建物を同時取得している場合 (3) 中古住宅を土地と家屋を別々に取得する場合には、1年以内に土地と家屋の両方を取得していることなど
税額計算	固定資産税評価額 × 1/2 × 3%－税額控除額 税額控除額は、次の(a)、(b) いずれか大きい金額 (a) 45,000円 (b) (土地1㎡当たりの固定資産税評価額 × 1/2) × 住宅の床面積 × 2(200㎡が限度) × 3% ※家屋の床面積の2倍(1戸当たり200㎡を限度)までの面積の土地については、不動産取得税が課税されません。

不動産取得税とは

■ 買取再販で扱われる住宅の取得に係る不動産取得税の特例措置

宅地建物取引業者が中古住宅を取得し、**住宅性能の一定の向上を図るための改修工事を行った後、住宅を個人の自己居住用住宅として譲渡する場合、宅地建物取引業者に課される不動産取得税について、当該住宅の築年月日に応じて、課税標準から一定額を控除する特例措置があります。**

項目	買取再販で扱われる住宅の取得に係る不動産取得税の特例措置	
適用要件	(1)宅地建物取引業法第2条第3号に規定する宅地建物取引業者であること (2)宅地建物取引業者が住宅を取得した時点で、新築された日から起算して10年を経過した住宅であること (3)工事に要した費用の総額が、当該住宅の個人への売買価格（税込）の20%以上であること ただし、当該住宅の個人への売買価格（税込）の20%が300万円を超える場合には、工事に要した費用の総額が300万円以上であること (4)当該住宅について、以下のいずれかに該当するリフォーム工事が行われたこと ア 一定の工事内容に該当するリフォーム工を行い、工事の合計額が100万円（税込）を超えること イ 一定の工事内容に該当する工を行い、工事の費用が50万円（税込）を超えること ウ 一定の工事内容に該当する工を行い、給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分の瑕疵を担保する既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入すること また、工事の費用が50万円（税込）を超えること (5)宅地建物取引業者が個人に譲渡する住宅の床面積が50㎡以上240㎡以下の住宅であること（マンション等の場合専有床面積のみで判定します。） (6)宅地建物取引業者が個人に譲渡する住宅が、地震に対する安全性を有するものとして、以下のいずれかに該当する住宅であること ①昭和57年1月1日以後に新築された住宅であること ②一定の耐震基準を満たしていることが次のいずれかの書類により証明されたもの i.建築士、指定確認検査機関登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人が証する書類（耐震基準適合証明書） ii.住宅性能評価書の写し（耐震等級が1、2又は3であるものに限る。） iii.既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入していることを証する書類（保険証券の写し又は保険付保証明書の写し） ※上記 i に係る調査、ii に係る評価又は iii に係る契約の締結が、宅地建物取引業者が個人に当該住宅を譲渡した日前2年以内になされているものに限る。 (7)宅地建物取引業者が個人に対し住宅を譲渡し、その個人が自己の居住の用に供すること (8)宅地建物取引業者が住宅を取得した後、(3)及び(4)の要件を満たすリフォーム工事を行って個人に譲渡し、当該個人の居住の用に供するまでの期間が2年以内であること (9)取得日が平成27年4月1日から平成31年3月31日の間であること	
	$(\text{固定資産税評価額} - \text{住宅一戸あたりの新築時期に応じた控除額}) \times 3\%$	
税額計算	新築時期	控除額
	昭和29年7月1日から昭和38年12月31日	100万円
	昭和39年1月1日から昭和47年12月31日	150万円
	昭和48年1月1日から昭和50年12月31日	230万円
	昭和51年1月1日から昭和56年 6月30日	350万円
	昭和56年7月1日から昭和60年 6月30日	420万円
	昭和60年7月1日から平成元年 3月31日	450万円
	平成元年4月1日から平成 9年 3月31日	1,000万円
	平成 9年 4月 1日以降	1,200万円

確定申告までの流れについて

■ 届出・申請・申告期限

不動産所得がある場合には、所得税の確定申告が必要となります。不動産所得だけでなく、給与所得や事業所得がある方はこれらの所得を合算して確定申告をします。事業開始から確定申告までの流れは以下の通りです。



①事業開始手続

事業を開始する場合には税務署へ以下の届出が必要となります。

書類	提出期限
個人事業の開廃業等届出書	開業の日から1ヶ月以内
青色申告の承認申請書	適用を受けようとする年の3月15日まで (1月16日以降開業の場合には、2月以内)
青色事業専従者給与に関する届出書	
減価償却資産の償却方法の届出書	最初の確定申告書の提出期限まで
給与支払事務所等の開設届出書	事務所等を開設した日から1ヶ月以内
源泉所得税の納期の特例の承認に関する申請書	特に期限なし(提出した日の翌月分から適用されます。)



青色申告は
次ページ (P11)
参照

②確定申告手続

区分	内容
提出期間	その年の翌年2月16日から3月15日まで (その日が土日の場合は次の月曜日まで)
納付期限	3月15日まで (振替納税の手続きをした場合は4月の中旬に指定口座からの引き落としとなります。また、一定の手続きで延納も可能です。)
提出書類	確定申告書、決算書、その他参照となるもの (決算書は青色申告の場合、損益計算書・収入の内訳書・減価償却の計算・貸借対照表で構成されております。)
提出先	住所地を所轄する税務署

給与所得の多い方は、不動産所得も給与所得と同様に高い税率で課税を受けるため投資効率は低減されます。そのような場合は、法人を活用した不動産投資の方法もあります。(P30参照)

青色申告について

■ 青色申告について

不動産所得に関連した主な青色申告の特典は、次のようなものがあります。

(1) 生計を一にする親族に対する対価（事業的規模）

所得税では同居親族などの生計一親族への対価（家賃・給与・利息）などは必要経費に計上できないとされています。しかし、事業的規模で、かつ、専ら事業に従事する親族への給与の支払いは以下のように取扱います。

区 分		内 容
青色申告	青色事業専従者給与	青色事業専従者給与に関する届出書に記載した金額の範囲内の適正額
白色申告	事業専従者控除	次のいずれか少ない金額 (イ)50万円（配偶者は86万円）(ロ)専従者控除前の所得金額÷（専従者の数＋1）

(2) 青色申告特別控除

控除額	65万円控除（所得を限度）	10万円控除（所得を限度）
適用要件	①不動産所得（事業的規模）又は事業所得のある者 ②複式簿記で、かつ、貸借対照表、損益計算書を添付 ③期限内申告 ④現金主義の選択者でない（発生主義）	左のいずれかに該当しない。
控除順序	不動産所得→事業所得	不動産所得→事業所得→山林所得

(3) 少額減価償却資産の特例

業務に使用する資産のうち、高額なものは、法定耐用年数にわたって減価償却により分割して費用に計上しなければなりません。しかし、青色申告を条件に30万円未満の取得価額の資産は、年間300万円を限度として資産購入時に一括して経費にできるという特例があります。（平成32年3月31日まで）

取得価額	内 容
10万円未満	全額支払った年の経費に計上できます。
20万円未満	一括償却資産として毎年3分の1ずつ経費にできます。
30万円未満	青色申告を条件に全額支払った年の経費に計上できます。（年間総額300万円が限度）
30万円以上	法定耐用年数で減価償却できます。

マンションフルリフォーム時の償却項目について

マンション取得時にフルリフォームを行った場合において、改修工事見積書から個々の減価償却資産等の取得価額を計算するときは、全体に係る費用（仮設工事、設計業務、値引額、消費税額など）はそれぞれの資産等の金額の比率に応じて按分し、各資産の金額に加算して各々の減価償却資産の取得価額を計算します。具体的には次のように計算されます。

少額減価
償却資産の特例
適用例

改修工事
見積金額
21,067,385円

内訳



改修工事見積書				
種 類	当初請負契約	変更契約	計	備考
1. 仮設工事	1,316,000		1,316,000	全体共通費用
2. 設計業務	580,000		580,000	全体共通費用
3. 建物本体工事	15,000,000		15,000,000	
4. 電気設備工事	764,960		764,960	
5. 情報設備工事	326,900	-25,272	301,628	
6. 換気設備工事	100,000		100,000	
7. トイレ設備工事	170,000		170,000	
8. 厨房設備工事	420,900	239,760	660,660	
9. 浴槽設備工事	230,000		230,000	
10. 給排水設備工事	655,470		655,470	
11. 防犯避難設備工事	75,700		75,700	
12. カーテン設備	150,000	30,000	180,000	
値引額	-626,592		-626,592	
計	19,163,338	244,488	19,407,826	
消費税額	1,640,000	19,559	1,659,559	
合計	20,803,338	264,047	21,067,385	



各工事毎の費用配布

マンション改修工事に係る費用配布									
	請負契約	変更契約	合計	仮設工事	設計業務	値引	消費税	計	種類
建 物	15,000,000		15,000,000	1,088,297	479,644	-518,176	1,372,412	17,422,177	建物
電 気 設 備	764,960		764,960	55,500	24,460	-26,426	69,989	888,483	付属設備（30万円以上）
情 報 設 備	326,900	-25,272	301,628	21,884	9,644	-10,420	27,597	350,333	付属設備（30万円以上）
換 気 設 備	100,000		100,000	7,255	3,197	-3,455	9,149	116,146	一括償却資産（20万円未満）
ト イ レ 設 備	170,000		170,000	12,334	5,435	-5,873	15,554	197,450	一括償却資産（20万円未満）
厨 房 設 備	420,900	239,760	660,660	47,932	21,125	-22,823	60,446	767,340	付属設備（30万円以上）
浴 槽 設 備	230,000		230,000	16,687	7,354	-7,946	21,043	267,138	少額減価償却資産の特例（30万円未満）
給 排 水 設 備	655,470		655,470	47,556	20,959	-22,644	59,971	761,312	付属設備（30万円以上）
防 犯 避 難 設 備	75,700		75,700	5,492	2,420	-2,616	6,926	87,922	少額減価償却資産（10万円未満）
小 計	2,743,930	214,488	2,958,418	214,640	94,594	-102,203	270,675	3,436,124	
カ ー テ ン 等	150,000	30,000	180,000	13,063	5,762	-6,213	16,472	209,084	少額減価償却資産の特例（30万円未満）
合 計	17,893,930	244,488	18,138,418	1,316,000	580,000	-626,592	1,659,559	21,067,385	

保有時

➤ 固定資産税／都市計画税

住宅用地（土地）の課税標準の特例
新築住宅（家屋）に対する固定資産税の軽減

➤ 収入に含まれるもの／必要経費

➤ 土地と建物の区分方法

➤ 減価償却について

➤ 減価償却費の計算例

➤ 帳簿の備付／個人事業税

➤ 不動産所得の計算

所得税、住民税の税率、税務上の取り扱い

固定資産税・都市計画税について

固定資産税・都市計画税は賦課期日（毎年1月1日）の固定資産（土地、家屋、償却資産）の所有者に対し、市区町村（東京23区は都）が課税する税金です。仮に、1月2日以降に所有権の移転が行われても、納税義務者は変更されません。なお、売買契約などでは固定資産税の負担割合を所有期間で按分することが一般的ですが、これはあくまでも当事者間の約束で精算されているにすぎません。

また、税額は3年に一度改訂される固定資産税評価額を基に市区町村によって計算され、通知されます。納税者はその納税通知書に基づき、一括又は年4回に分割して納付をします。住宅や住宅用地については、課税標準や税額の軽減措置があります。

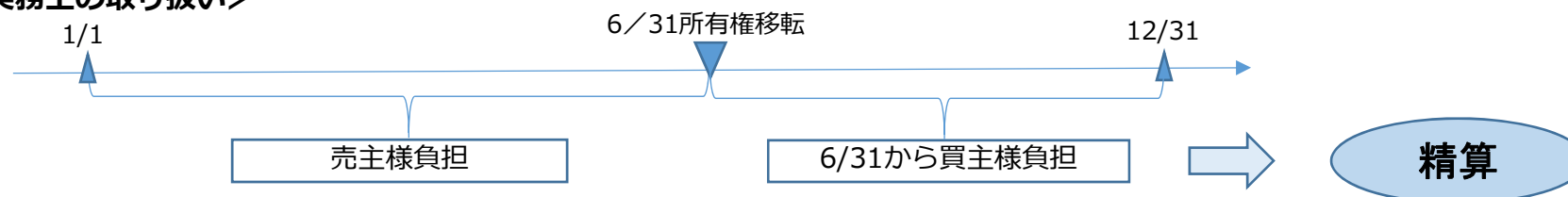
■ 税額計算

- (1) 固定資産税 課税標準×1.4%（標準税率）
- (2) 都市計画税 課税標準×0.3%（制限税率）

※標準税率・制限税率

市区町村又は都道府県が課税する税金は、それぞれの議会の議決を経て定める条例によって課税、徴収されるものですが、地方税法では、条例を定める際の枠を設けたり基準を示したりしています。標準税率は、通常その税率によるべきものとして定められている税率で、財政上その他の必要があるときは、それによらなくてもよいとされています。制限税率は、課税する場合にこれを超えて課税してはならないと定められている税率です。

<実務上の取り扱い>



■ 住宅用地（土地）の課税標準の特例

住宅用地については、税負担の軽減のため固定資産税評価額に次表の区分に応じ、それぞれの割合を乗じて課税標準額を計算します。1月1日の状況で住宅用地に該当すれば、年の中途中で住宅の敷地でなくなった場合でも、この特例が適用されます。また、土地の所有者と住宅の所有者が異なる場合や**賃貸住宅の敷地などでも特例が適用されます。**

区分	意義	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅用地のうち住宅1戸につき200㎡までの土地をいいます。	評価額×1/6	評価額×1/3
一般の住宅用地	住宅用地のうち住宅1戸につき200㎡を超え、住宅の床面積の10倍までの土地をいいます。	評価額×1/3	評価額×2/3

固定資産税・都市計画税について

■新築住宅（家屋）に対する固定資産税の軽減

新築された住宅が、次の床面積要件を満たす場合は、新たに課税される年度から3年度分（3階建以上の耐火・準耐火建築物は5年度分）に限り、120m² までの居住部分に相当する固定資産税額（家屋分）の1/2が軽減されます。また、認定長期優良住宅の建物は5年度分（3階建以上の耐火・準耐火建築物は7年度分）が軽減されます。なお、この特例は原則として固定資産税のみに適用され、都市計画税には適用されません。（平成32年3月31日まで）

	適用要件	内容	適用期間	認定優良住宅
一般の新築住宅	1. 床面積 50m ² （賃貸住宅の場合は40m ² ） 以上280m ² 以下	「住宅部分」の床面積120m ² までの 部分の税額の2分の1相当額の減額	新築後から3年度分	新築後から5年度分
3階建以上の耐火・ 準耐火建築物	2. 居住割合 2分の1以上		新築後から5年度分	新築後から7年度分

不動産所得について

■収入金額に含まれるもの

「家賃」「地代」「権利金」「名義書換料」「更新料」「礼金」「共益費などの名目で受け取る電気代、水道代や掃除代など」「敷金、保証金のうち、返還を要しないもの（退去時に返還する分は収入金額に含まれません）」

■収入金額の計上時期

区分		収入計上時期
契約、慣習により支払日が定められているもの		定められた支払日
支払日が定められていないもの	請求があったときに支払うべきもの	請求の日
	その他のもの	実際に支払を受けた日
礼金・権利金・更新料等	貸付物件の引渡しを要するもの	引渡しのあった日（契約の効力発生日でもよい）
	引渡しを要しないもの	契約の効力発生日
返還を要しない敷金・保証金		返還を要しなくなった日

※家賃が未収の場合でも、上記の収入時期に収入金額を含める必要があります。

※家賃の金額にかかる係争についての供託金は各年の収入となります。

■必要経費

必要経費とは①債務が成立②事実が発生③金額が確定の三つの要件を満たしたものです。これらを満たしていれば未払いのものであっても必要経費に算入できます。必要経費の具体例は以下のとおりです。

必要経費として認められるもの	必要経費として認められないもの
<ul style="list-style-type: none"> ・印紙税 ・維持管理費 ・水道光熱費 ・修繕費（資本的支出※1となるものは減価償却費として計上する） ・不動産会社への管理手数料、更新手数料 ・入居者募集のための広告宣伝費 ・管理会社への管理費 ・更新手数料 ・固定資産税、都市計画税（業務用資産に係る） ・損害保険料（掛捨てのもので、その年対応分のみ） ・税理士、弁護士への報酬 ・事業税（事業的規模の場合） ・消費税（税込経理による場合） ・その他雑費（町内会費、消耗品等） ・土地の購入、建物の建築の借入金利子（事業開始後に支払った部分） ・減価償却費（お金は出て行きませんが、計算する際に経費に算入できます） 	<ul style="list-style-type: none"> ・借入金の元本返済部分 ・所得税 ・住民税 ・事業に関連しない支出（自宅にかかる経費等） ・生計を一にする親族に支払う地代・家賃・利息 ・延滞税、各種加算税、印紙税の過怠税 ・罰金、科料、過料 ・資本的支出（※1）（減価償却費として耐用年数に応じて費用となる）

※1…資本的支出とは固定資産の修繕、維持、改良のための支出で、能力を高めたり、耐用年数延長などに見なされるもの

土地と建物の区分方法

■ 土地と建物の区分方法

土地と建物を一括購入した場合、それぞれの購入金額を分ける必要があります。これは建物については減価償却費の計算の対象となりますが、土地は減価償却の計算をしないためです。具体的な方法は以下のとおりです。

1. 消費税額が記載されている場合

契約書に消費税額が記載されている場合には、その消費税額から建物価格を計算することができます。なぜなら、土地の売買は消費税が非課税であり、建物にだけ消費税がかかるため、その税率で逆算することによって建物価格が求められるのです。 **なお、契約書に消費税の記載がある場合には当事者が土地建物の区分金額に合意をしたことになるので、この方法以外の区分は認められません。**

契約書に記載された消費税額① ÷ 税率※ = 建物の消費税抜きの価格②

建物の価格 = ① + ②

土地の価格 = 消費税額込みの総額 - (① + ②)

※税率：引渡日が平成元年4月1日～平成9年3月31日→3%、平成9年4月1日～平成26年3月31日→5%、平成26年4月1日～→8%

2. 消費税額が記載されていない場合

① 建物価額優先確定方式

契約書に消費税額が記載されていない場合には、建物価格を建築時の「建物の標準的な建築価額表」から計算します。新築であればその価格が建物価格となります。購入した建物が既存（中古）の場合には、建物価格を建築時の建築価格で計算し、その価格から建築時から購入時までの償却費相当額を控除した金額が建物価格となります。

建物の価格 = 「建物の標準的な建築価額表」の金額 × 建物の総床面積

※建物が既存（中古）の場合には上記金額から建築時から購入時までの償却費相当額を控除します。

土地の価格 = 契約書の総額 - 建物の価格

※「建物の標準的な建築価額表」の利用方法

「建築統計年報（国土交通省）」の「構造別：建築物の数、床面積の合計、工事費予定額」表の1㎡当たりの工事費予定額をまとめた表です。その建物の登記簿謄本から建築年と構造を確認し、この表に照らし合わせてその建物の建築時の建築単価を割り出します。

＜資料＞建物の標準的な建築価額表（単位：千円/㎡）



構造	木造	鉄骨鉄筋コンクリート	鉄骨
昭和42年	19.9	43.6	33.7
43年	22.2	48.6	36.2
44年	24.9	50.9	39.0
45年	28.0	54.3	42.9
46年	31.2	61.2	47.2
47年	34.2	61.6	50.2
48年	45.3	77.6	64.3
49年	61.8	113.0	90.1
50年	67.7	126.4	97.4
51年	70.3	114.6	98.2
52年	74.1	121.8	102.0
53年	77.9	122.4	105.9
54年	82.5	128.9	114.3
55年	92.5	149.4	129.7
56年	98.3	161.8	138.7
57年	101.3	170.9	143.0

構造	木造	鉄骨鉄筋コンクリート	鉄骨
58年	102.2	168.0	143.8
59年	102.8	161.2	141.7
60年	104.2	172.2	144.5
61年	106.2	181.9	149.5
62年	110.0	191.8	156.6
63年	116.5	203.6	175.0
平成元年	123.1	237.3	193.3
2年	131.7	286.7	222.9
3年	137.6	329.8	246.8
4年	143.5	333.7	245.6
5年	150.9	300.3	227.5
6年	156.6	262.9	212.8
7年	158.3	228.8	199.0
8年	161.0	229.7	198.0
9年	160.5	223.0	201.0
10年	158.6	225.6	203.8

構造	木造	鉄骨鉄筋コンクリート	鉄骨
11年	159.3	220.9	197.9
12年	159.0	204.3	182.6
13年	157.2	186.1	177.8
14年	153.6	195.2	180.5
15年	152.7	187.3	179.5
16年	152.1	190.1	176.1
17年	151.9	185.7	171.5
18年	152.9	170.5	178.6
19年	153.6	182.5	185.8
20年	156.0	229.1	206.1
21年	156.6	265.2	219.0
22年	156.5	226.4	205.9
23年	156.8	238.4	197.0
24年	157.6	223.3	193.9
25年	159.9	256.0	203.8
26年	163.0	276.2	228.0
27年	165.4	326.5	240.2

② 時価按分方式

時価に基づき土地・建物に按分します。通常使用する時価は固定資産税評価額です。固定資産税評価額は、市区町村などで固定資産税評価証明書を取得するか、固定資産税の納税通知書で確認することができます。注意したいのは、あくまで“価格”または“評価額”のところの金額を使うことです。課税標準額の金額は使わないようにしましょう。

減価償却について

今後も、麻生良きパートナーとして、投資物件のご紹介ができればと思います。

何卒、よろしくお願い申し上げます。

購入した資産は購入した年にすべて必要経費に算入されるわけではありません。減価償却資産として「資産」に計上し、耐用年数に応じて減価償却費として「必要経費」に算入することになります。資産取得時に支払ったもののうち、「資産」として取得価額に含めるべきか「必要経費」として計上できるかは以下のように考えます。

取得価額に含めるもの	必要経費にするもの
①購入のために要した費用の額 (例)鑑定料、仲介手数料、建物消費税 ②土地・建物の取得に際して支出する固定資産税相当額	①不動産取得税 ②登録免許税その他登記のために要する費用 ③収入印紙

■ 減価償却費の計算

減価償却の計算方法は定額法と定率法があります。定額法は毎年の減価償却費が一定となるのに対して、定率法は1年目の減価償却費が一番大きく、その後減価償却費の金額は減少します。

※平成28年4月1日以降に取得した物件については、建物付属設備や構築物の減価償却についても、建物と同様に定額法へ一本化されます。

<住宅用建物の定額法償却率>

構 造	非業務用	業務用		
		～H10.3.31建築	H10.4.1 H19.3.31建築	H19.4.1～建築
木 造	0.031	0.042	0.046	
軽量鉄骨	3mm超4mm以下	0.025	0.034	0.037
	3mm以下	0.036	0.050	0.052
鉄筋コンクリート	0.015	0.017	0.022	

1. 平成19年3月31日以前に取得したもの

償却方法	算式等
旧定額法	(取得価額) × 0.9 × (法定耐用年数に応じた旧定額法の償却率)
旧定率法	(未償却残高) × (法定耐用年数に応じた旧定率法の償却率)

※償却累計額が限度額（取得価額の95%）に達した場合は、帳簿価額が1円になるまで5年間で償却を行います。

2. 平成19年4月1日以後に取得したもの

償却方法	算式等
定額法	(取得価額) × (法定耐用年数に応じた定額法の償却率)
定率法	(未償却残高) × (法定耐用年数に応じた定率法の償却率) ⇒ 調整前償却額 ただし、上記の金額が償却保証額に満たなくなった年分以後は次の算式によります。改定取得価額 × 改定償却率

※1 資産を年の中で取得又は取壊しをした場合には、上記の金額を12で除しその年分において事業に使用していた月数を乗じて計算した金額になります。

※2 償却保証額とは、資産の取得価額に当該資産の耐用年数に応じた保証率を乗じて計算した金額をいいます。

※3 改定取得価額とは、調整前償却額が初めて償却保証額に満たないこととなる年の期首未償却残高をいいます。

※4 改定償却率とは、改定取得価額に対しその償却費の額がその後同一となるように当該資産の耐用年数に応じた償却率をいいます。

減価償却費の計算例

■ 減価償却費の計算

本年5月に新築のマンションを取得し、同月より賃貸しています。取得価額は建物が2,000万円、土地が1,000万円、耐用年数47年の定額法償却率は0.022です。この場合における減価償却費はいくらでしょうか。便宜上、1年間事業に使用していたと仮定して計算しています。

1年目の減価償却費 $2,000\text{万円} \times 0.022 \times 8/12 = 293,333\text{円}$
2年目以降の減価償却費 $2,000\text{万円} \times 0.022 = 440,000\text{円}$

Q 建物価額優先確定方式による区分計算（例）

平成30年1月20日に中古マンション（鉄筋コンクリート造）を2,000万円で購入しました。このマンションは平成14年10月3日築で、床面積は100㎡です。この建物及び土地のそれぞれの取得価額はいくらでしょうか。

A 平成14年に建築された鉄筋コンクリート造ですから、「建物の標準的な建築価額表」の建築単価は180,500円/㎡となります。平成14年当時の新築の取得価額から取得時までの償却費の額を控除した金額が建物の取得価額となります。

また、土地の取得価額は、マンションの取得価額から建物の取得価額を差し引いた金額となります。

・居住用（非業務用）の減価償却方法は「定額法」のみです。

減価償却費＝購入代金等×0.9×償却率×経過年数

① 家屋の取得価額

$180,500\text{円}/\text{㎡} \times 100.00\text{㎡} = 18,050\text{千円}$

$18,050\text{千円} - 18,050\text{千円} \times 0.9 \times 0.015 \text{（償却率）} \times 15\text{年（経過年数）}$
 $= 14,394,875\text{円}$

※H14.10～H30.1→15年4ヶ月 ∴15年（6月末満切捨）

② 土地の取得価額

$20,000,000\text{円} - 14,394,875\text{円} = 5,605,125\text{円}$

Q 時価按分方式による区分計算（例）

平成30年1月20日に中古マンション（鉄筋コンクリート造）を2,000万円で購入しました。このマンションは平成14年10月3日築で、取得時の固定資産税評価額は、建物が700万円で、土地が300万円です。この建物及び土地のそれぞれの取得価額はいくらでしょうか。

A 取得時の家屋と土地の固定資産税評価額の合計額のうち占める建物の割合をマンションの取得価額に乗じたものが、建物の取得価額で、マンションの取得価額から建物の取得価額を差し引いた金額が土地の取得価額となります。

① 建物の取得価額

$2,000\text{万円} \times 700\text{万円} / (700\text{万円} + 300\text{万円}) = 1,400\text{万円}$

② 土地の取得価額

$2,000\text{万円} - 1,400\text{万円} = 600\text{万円}$

帳簿の備付／個人事業税について

■ 帳簿の備え付け

青色申告を行うためには帳簿を備え付ける必要があります。

資産、負債、収入金額、必要経費をまとめたものが帳簿です。帳簿を作成すれば事業計画や資金の流れも明確となります。具体的には以下の帳簿が一般的です。

帳簿名	内容
現金出納帳	現金の入出金を記載します。手元の残高と帳簿の残高が一致するように記帳します。
預金出納帳	預金通帳の入出金を記載します。
売上帳	家賃の入金明細などから収入金額を確認します。家賃などと返還を要する敷金などは分けておきます。
経費帳	領収証を元に勘定科目別に分けて記載します。
固定資産台帳	取得した建物や付属設備などを資産の種類ごとに分けて記載します。
給与台帳	給与の支払いがある場合は「総支給額」「源泉所得税額」「社会保険料」などを各人ごとに、月別に記載します。

また、領収書については「取引の年月日」「相手方の氏名又は名称」「取引の内容」「対価の額」「宛先の氏名又は名称」が記載されたものを7年間は保存するようにします。領収書の発行を受けられない電車代やバス代などは、出金伝票を作成して上記の内容を記載して対応します。

■ 個人事業税

以下の要件を満たした場合、**個人でも不動産貸付業として課税の対象となります。**

種類・用途等			貸付件数等
建物	住宅	(1)一戸建	棟数が10以上
		(2)一戸建以外	室数が10以上
	住宅以外	(3)独立家屋	棟数が5以上
		(4)独立家屋以外	室数が10以上
土地	(5)住宅用	契約件数が10以上又は貸付総面積が2,000㎡以上	
	(6)住宅用以外	契約件数が10以上	
(7)上記不動産(1)～(6)を併せて貸付けている場合			各種の貸付けの総合計件数が10以上

不動産貸付業は個人事業税の対象事業に含まれます。納める時期は8月と11月の年2回で、第1期の納付月に納税通知書が各都道府県税事務所から送付されます。

$$\text{個人事業税額} = \{ \text{所得金額} - \text{事業主控除額 (年間290万円)} \} \times \text{税率 (5\%)}$$

※土地を除く貸付不動産の総床面積が600㎡以上であり、かつ、これに係る賃貸料収入金額が年1,000万円以上の場合は不動産貸付業として認定されます。

※共有物件は持分にかかわらず、共有物件全体の貸付状況により認定し、税額は持分に応じて計算します。

不動産所得の計算について

■ 不動産所得の計算

個人の不動産の貸付による利益は不動産所得とされ、他の給与所得などと合算され所得税及び住民税が課税されます。不動産所得は不動産を貸して得た収入から必要経費を控除して計算することができます。

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

■ 不動産所得に係る所得税・住民税の税率

不動産所得を給与所得や事業所得などの他の所得と合算し、所得控除（基礎控除、社会保険料控除、医療費控除等）を控除して課税総所得金額を計算します。所得税は所得の大きさに応じ5%から45%までの超過累進税率を乗じて、住民税は一律に10%の税率を乗じて税額を計算します。

（所得税の速算表）

課税所得金額	税率	控除額
195万円以下	5%	0円
195万円を超え 330万円以下	10%	97,500円
330万円を超え 695万円以下	20%	427,500円
695万円を超え 900万円以下	23%	636,000円
900万円を超え 1,800万円以下	33%	1,536,000円
1,800万円を超え 4,000万円以下	40%	2,796,000円
4,000万円超	45%	4,796,000円

（住民税の税率）

課税所得金額	税率
一律	10%

なお、平成25年から平成49年までは、左記速算表で計算した所得税額に加え復興特別所得税(2.1%)が課されます。

■ 規模の違いによる税務上の取扱い

不動産の貸付が事業的規模として行われているかどうかは社会通念上事業といえる程度の規模かどうかで判断することになります。形式的には以下の要件を満たせば事業的規模とみなされます。

事業的規模の判断基準	
実質基準	社会通念上事業と称する規模
形式基準	貸家5棟以上 貸室10室以上 駐車場50台以上

また、事業的規模に該当するか否かにより、不動産所得の計算上、以下のような違いがあります。

	事業的規模	事業的規模以外
青色申告特別控除	一定の要件を具備することにより最高65万円	最高10万円(事業所得がある場合には最高65万円)
事業専従者給与・控除	一定要件を充足した場合には必要経費に算入	適用なし
資産 取壊し、除却、滅失等	損失の全額を必要経費に算入	不動産所得の金額を限度として必要経費に算入
損失 災害等	同上、他に被災事業用資産の損失の繰越控除適用可	上記と雑損控除との選択適用
貸倒損失	その損失が生じた年分の必要経費に算入	総収入金額に計上した年分に遡って、一定限度額の総収入金額を減額

※青色申告の申請、届出などの手続きについては、P10をご覧ください。

売却時

- 譲渡損益の計算
- 課税譲渡所得金額(税額／取得費)
- 短期譲渡所得／長期譲渡所得
- 確定申告

参考

正確な確定申告をしていない場合

譲渡損益の計算

■譲渡損益の計算

個人が不動産の売却をしたことによる譲渡益は譲渡所得として、他の所得（給与所得や事業所得など）と分離し所得税と住民税が課税されます。不動産の売却による利益とは、原則として取得時から売却時までの資産の値上益であり、具体的には次の算式により計算されます。

$$\boxed{\text{総収入金額（注１）}} - \left(\boxed{\text{取得費（注２）}} + \boxed{\text{譲渡費用（注３）}} \right) = \boxed{\text{譲渡益}}$$

（注１）総収入金額＝不動産の売却代金＋固定資産税の精算金

（注２）取得費＝土地建物の購入代金等－建物の減価償却累計額

（注３）譲渡費用＝譲渡に要した金額（仲介手数料等）

取得費		譲渡費用		譲渡益
↓		↓		↓
1	購入代金（※）	1	売却時の仲介手数料	各種譲渡 の特例 の検討
2	購入時の仲介手数料	2	売却時の契約書の印紙代	
3	契約解除に伴い支出する解約違約金	3	売却時の登記費用（登録免許税、司法書士等の報酬）	
4	借地の更新料	4	譲渡のために支払った立退料・移転料	
5	建物の増改築代金	5	解約手数料、違約金など（例：サブリース契約の解約に伴う費用）	
6	その他取得関連費用	6	売買契約後に更に有利な条件で他に売却するために支出する解約違約金	
※建物の取得費は上記の購入代金等から減価償却費相当額を控除した金額となります。		7	その他譲渡関連費用	

譲渡損益の計算

課税譲渡所得金額に対する税額

$$(\text{譲渡益} - \text{特別控除額}) \times \text{税率} = \text{所得税・住民税}$$

- ①平成21年及び22年に取得した土地等に係る長期譲渡所得の特別控除（1000万円）
- ②居住用財産の特別控除（3000万円）
- ③土地収用法等の特別控除（5000万円）

取得費

取得費には、実際の購入代金などを使って計算した取得費（実額取得費）と総収入金額の5%で計算した取得費（概算取得費）があります。実額取得費が解る場合でも、概算取得費を選択することができますので、実際には実額取得費と概算取得費を比較し、いずれか大きい方を取得費として選択することが認められています。

実額取得費	又は	概算取得費	どちらか大きい方（有利な方を選択）
-------	----	-------	-------------------

①実額取得費

実額取得費	土地	購入代金等
	建物	購入代金等－減価償却費相当額（注）

（注）減価償却費相当額

その資産の使用期間の区分に応じた償却費相当額を控除します。

区 分	減価償却費相当額
業務用期間	選択した償却方法による減価償却費累計額（減価償却明細の未償却残高参照）
非業務用期間	購入代金等×0.9×償却率（※）×経過年数（5月切捨6月切上）

償却率は、P18をご参照下さい。

②概算取得費

概算取得費	土地	総収入金額×5%
	建物	

譲渡所得の概要

■ 短期譲渡所得と長期譲渡所得

譲渡所得は、所有期間に応じて「長期譲渡所得」と「短期譲渡所得」に区分されます。

短期譲渡所得に比べ長期譲渡所得の方が税金の計算上優遇されていますので、所有期間の判定は注意する必要があります。「取得の日」と「譲渡の日」は、新築家屋を除いて選択することができますので、所有期間が長くなるように選択することがポイントになります。

また、不動産の譲渡所得の所有期間の判定は、単純に「取得の日」から「譲渡の日」までの期間で判定するのではなく、「取得の日」から「譲渡の日」の属する年の1月1日現在において5年を超えるかどうかで判定しますので注意が必要です。

譲渡年の1月1日時点 における所有期間	所得の区分	税 率
5 年超	長期譲渡所得	20.315%（所得税15.315%、住民税5%）
5 年以内	短期譲渡所得	39.63%（所得税30.63%、住民税9%）

■ 取得の日と譲渡の日

不動産の所有期間の判定の基礎となる取得の日と譲渡の日は、原則として引渡日となりますが、契約効力発生日を選択することも認められます。ただし、自己建設等または他人請負による建築等の場合の取得日は完成日または引渡日となります。

引渡日または契約効力発生日（新築建物等は契約効力発生日は選択できません。）

〈参考〉 正確な確定申告をしていない場合

1. 申告を忘れたとき（無申告加算税）

期限後申告 → 所得金額決定後、「納める税金+無申告加算税」が課される
※自分で気が付いたらできるだけ早く申告。「期限後申告」としての取り扱い。

■ 各年分の無申告加算税（原則）

納付すべき税額に対して

- ・ 50万円までは15%、50万円を超える部分は20%の割合を乗じて計算した金額
（税務署の調査を受ける前に自主的に期限後申告をした場合には、この無申告加算税が5%の割合を乗じて計算した金額に軽減）
（平成29年1月1日以後に法定申告期限が到来するもの（平成28年分以後）については、調査の事前通知の前にした場合は、50万円までは10%、50万円を超える部分は15%の割合を乗じた金額）

2. 納めるべき税金を納めなかったとき（延滞税）

納付期限までに納めなかったとき → 「税金を納めなかったことについてのペナルティ」が課される
※納めるべき税金に上乗せして課される罰則。

- ・ 「税金の納付期限の翌日～税金を納付した日」までの日数に応じて、納めるべき税金に年利を乗じた金額
納付期限の翌日から2ヶ月までは、年2.6%
納付期限の翌日から2ヶ月を経過した日以後については、年8.9%

3. 特に悪質な場合（重加算税）

二重帳簿、書類の改ざんなどの悪質な不正の場合 → 「無申告加算税の代わり」に課される
※納めるべき税金の40%の割合を乗じて計算した金額が課される。

例) 納めるべき税金が80万円の場合、32万円が重加算税として上乗せ
 $800,000円 \times 40\% = 320,000円$

確定申告に誤りがあった場合

④修正申告（過少申告加算税）

・修正申告又は税務署から申告税額の更正を受けた場合、新たに納める税金のほかに過少申告加算税がかかります。

・新たに納めることになった税金の10%相当額です。

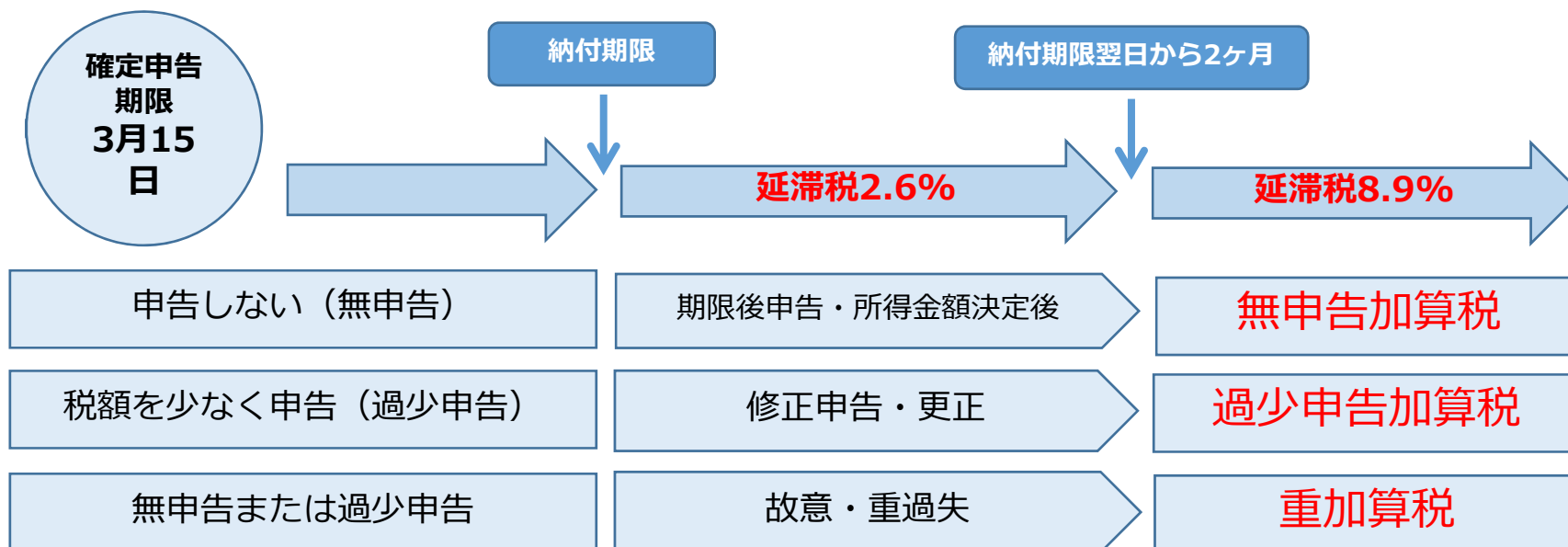
（新たに納める税金が当初の申告納税額と50万円とのいずれが多い金額を超えている場合、その超えている部分については15%）

・自主的に修正申告をすれば、過少申告加算税はかかりません。

（ただし、平成29年1月1日以後に法定申告期限が到来するもの（平成28年分以後）については、調査の事前通知の後にした場合は5%、期限内申告税額と50万円のいずれが多い金額を超える部分は10%の割合を乗じた金額の過少申告加算税）

・確定申告が期限後申告の場合は、無申告加算税がかかる場合があります。

< まとめ >



消費税の概要（全期間）

消費税は事業者が消費者から税金を預かり、事業者がその預かった消費税を納めるという形態をとっております。税金の最終的な負担者は消費者ですが、実際に納税しているのは事業者であるため「間接税」と呼ばれ、「直接税」である所得税や法人税とはその取り扱いが異なります。

■課税対象となる取引

要件	具体例
1. 国内取引であること	海外の建物の譲渡→× 国内にある事務所の貸付→○
2. 事業者が事業として行うこと	マイホームの譲渡→× 法人が本業と関係ない資産を譲渡→○(法人が行う取引は全て事業として取り扱います)
3. 対価を得て行うこと	同業者団体の会費→×(会報代に対する支払など対価関係が明らかな場合は○) 得意先への香典→×
4. 資産の譲渡、貸付、役務の提供であること	個人事業者が自社製品を家庭で消費→○

■納税義務の免除

消費税には免税点が設けられており、その課税期間に係る基準期間（個人事業者の場合はその年の前々年、事業年度が1年である法人の場合はその事業年度の前々事業年度）における課税売上高が1,000万円以下の場合には、その課税期間の納税義務が免除されます。

新たに事業を始めた場合には、その時点では基準期間の売上高はないため、原則として、免税事業者になります。

ただし、基準期間のない法人のうち、その事業年度開始の日の資本金の額又は出資の金額が1,000万円以上である法人については、免税事業者にはならない旨の特例が設けられています。

なお、免税事業者であっても届出書を提出することにより課税事業者になることを選択することができます。平成25年1月1日以後に開始する年又は事業年度については、その課税期間の基準期間における課税売上高が1,000万円以下であっても特定期間における課税売上高が1,000万円を超えた場合、当課税期間から課税事業者となります。なお、特定期間における1,000万円の判定は、課税売上高に代えて、給与等支払額の合計額により判定することもできます。

特定期間とは、個人事業者の場合は、その年の前年の1月1日から6月30日までの期間をいい、法人の場合は、原則として、その事業年度の前事業年度開始の日以後6ヶ月の期間をいいます。

■課税・非課税・不課税

土地・借地権の地代や賃貸住宅の家賃は、原則非課税ですが、貸付期間が1ヶ月未満のウィークリーマンション等は、消費税の課税対象となります。また、駐車場・事務所・店舗等の貸付による賃料収入は、課税対象です。個人が自宅を売却した場合には、消費税は課税されません。しかし、事業の用に供している賃貸住宅を売却した場合の建物代金は課税対象となります。

取引の内容			課税	非課税	不課税
土地	貸付	原則		○	
		1ヶ月未満の短期貸付の地代家賃	○		
		駐車場の地代	○		
		区画・フェンスなどの設備あり 青空駐車場		○	
	売却	借地権の更新料収入・名義書換料収入 土地・借地権の売買代金		○	
建物	貸付	原則	○		
		賃貸住宅の家賃		○	
		権利金・礼金収入		○	
		住宅	○		
		店舗・事務所			
	売却	保証金・敷金			○
		返還を要するもの			
		返還を要しないもの		○	
	売却	住宅	○		
		店舗・事務所	○		
	建物の売却代金		○		

参考

- 資産管理会社の活用
- 法人設立のメリットとデメリット
- 事業用の買換え特例

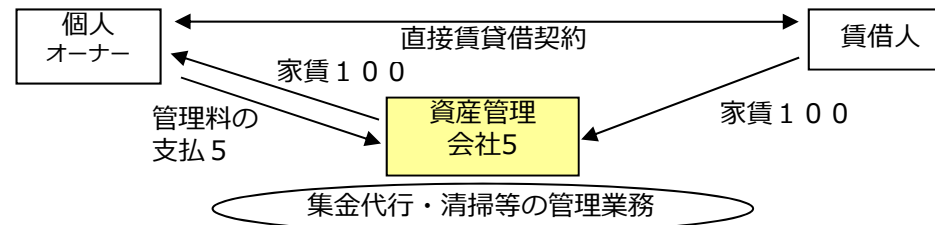
資産管理会社の活用

不動産所得は、給与所得等と合算して所得税が課税されるため、給与所得等が高額の場合には、高い税率が不動産所得にも適用されるため投資効率が悪くなってしまいます。そのような場合には、資産管理会社を活用し所得を親族に分散することで、所得税の軽減と被相続人の資産増加の防止・納税資金確保などの将来の相続対策を行うことが有効です。資産管理会社を活用する方法には、①管理受託方式、②一括借上（サブリース）方式、③所有権方式があります。

①管理受託方式

不動産所有者は個人であり、資産管理会社は管理料収入を得ることになります。

個人は管理料の支払によって所得分散を行うこととなりますが、管理料が高額すぎる場合には税務上否認されることもあります。

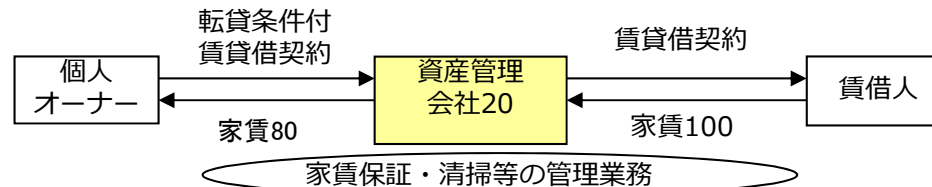


この方式では、不動産管理会社の業務は賃貸料の集金、清掃、借家人などのトラブルの調整等、比較的簡単な仕事であり、管理料としては家賃収入の5～7%程度が妥当と考えられています。ただ、この方式の欠点は、管理会社の収入が少なくなること、また管理料を受け取るために不動産管理会社がどれだけの仕事をしたかが常に問題となることです。

②一括借上（サブリース）方式

個人が所有する不動産を資産管理会社が一括で借り上げ、家賃保証する方式です。

資産管理会社は空室リスクを負いますので、入居者から収受する満室時の家賃総額よりも安い賃料で個人と賃貸借契約を行います。資産管理会社の収入は管理受託方式よりも多くなるのが一般的です。

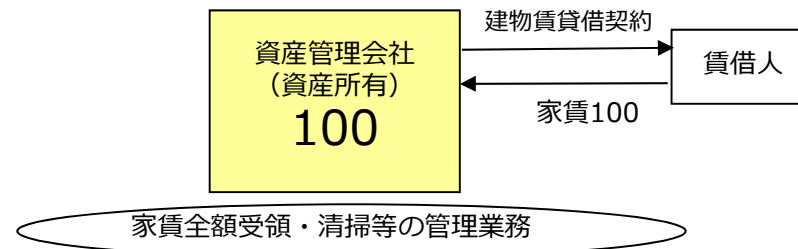


この方式は、オーナーに家賃を保証することから、オーナーは安定した賃料収入が得られます。一方、不動産管理会社は、空室保証のリスクを負うことになります。一般にこの方式は、大手不動産管理会社が賃貸料の保証をする方法として利用しています。保証料は、地域差や保証内容にもよりますが、家賃収入の10%～20%ぐらいが多いようです。

資産管理会社の活用

③所有権方式

資産管理会社が建物を所有して、貸付けを行う方式です。資産管理会社が家賃収入を100%収受するので、他の方式よりも所得分散効果や給与所得控除額による所得税等の軽減効果は大きくなります。ただし、新設法人は銀行からの物件購入のための融資を受けにくい場合があります。



法人設立のメリットとデメリットの比較

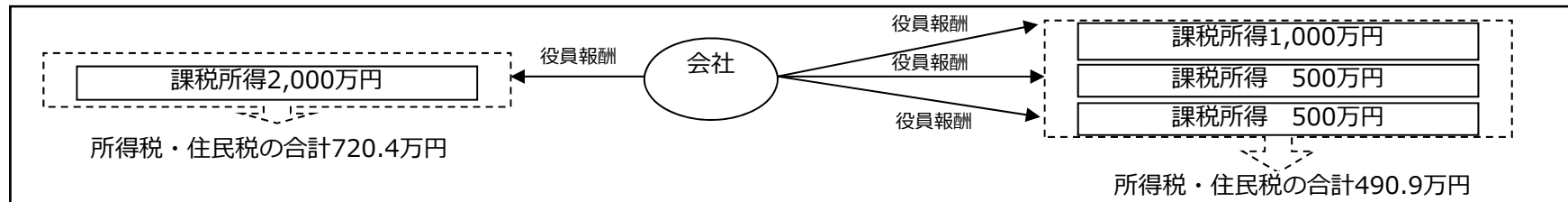
メリット	デメリット
1. 所得税等の軽減（詳細はP33） ①所得分散 ②給与所得控除	1. 法人設立費用（詳細は法人活用編P13）
2. 所得税最高税率より低い法人 比例税率の適用（詳細はP34）	2. 社会保険制度への加入が必要 （詳細は法人活用編P15）
3. 損失の繰り越し控除（詳細はP37）	3. 決算・申告に税理士費用が必要 （詳細は法人活用編P13）
4. 保険料の費用化（詳細はP37）	4. 赤字でも法人住民税の均等割りが 発生（詳細は法人活用編P14）
5. 相続税対策（詳細はP37）	

不動産所得の概要

1. 所得税等の軽減

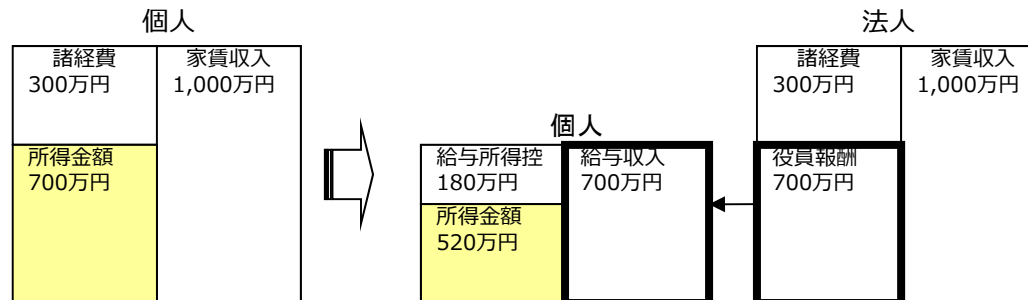
①所得分散

生計一の親族に対する報酬の支払に関する制限は所得税より緩やかであるため、代表者に集中しがちな所得を事業活動に従事する同族役員や従業員に支払うことにより、所得分散を図り、所得税の超過累進税率の緩和を行うことができます。さらに、役員報酬等の支払先を相続人等とすれば、納税資金の確保と相続財産の膨張を防ぐ効果があります。



②給与所得控除額

会社で個人所得を移転させ、その所得を役員報酬として分配すると、受給者に対し所得税・住民税が課税されます。しかし、給与所得には原則として給与所得控除額（概算経費：領収書のいない経費）が認められるため、課税所得が小さくなります。



法人設立のメリット

2. 所得税の最高税率より低い法人比例税率の適用

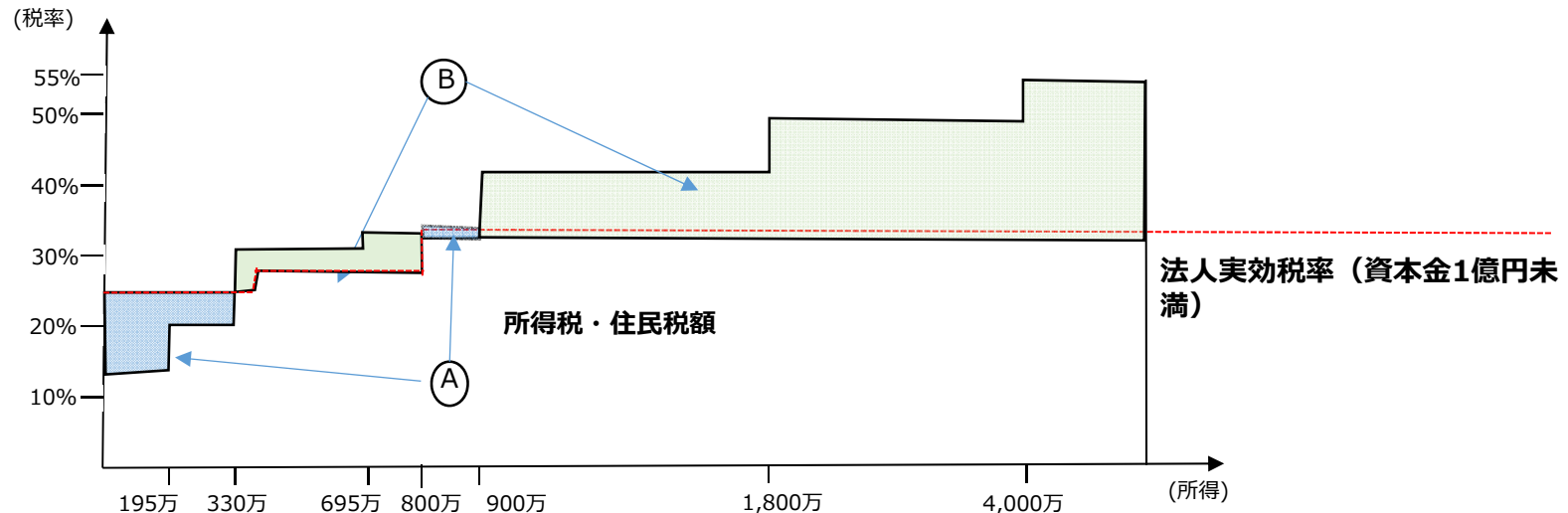
所得税は超過累進税率が採用され、所得の大きさに応じ5%から45%の税率が適用され、住民税の税率は一律10%であるため、最高税率は55%となります。一方、法人税は原則として所得の大きさに関係なく比例税率23.2%（H30.4.1以後開始年度）（中小法人の800万円以下の所得は19%軽減あり）が採用され、事業税や住民税を含め、実効税率は所得に応じて25.8%、27.5%、33.5%となっています。このため、一定の所得を超える場合には法人での課税の方が納税額は少なくなります。

【所得税・住民税の速算表】

【法人実行税率（資本金1億円未満）】

課税所得	所得税		住民税		合計	
	税率	控除額	税率	控除額	税率	控除額
195万円以下	5%	—	10%	—	15%	—
195万円超 330万円以下	10%	9.75万円			20%	9.75万円
330万円超 695万円以下	20%	42.75万円			30%	42.75万円
695万円超 900万円以下	23%	63.6万円			33%	63.6万円
900万円超 1,800万円以下	33%	153.6万円			43%	153.6万円
1,800万円超 4,000万円以下	40%	279.6万円			50%	279.6万円
4,000万円超	45%	479.6万円			55%	479.6万円

所得	実効税率
400万円以下	25.8%
400万円超 800万円以下	27.5%
800万円超	33.5%



Bの部分では個人の超過累進税率が法人の実効税率を上回る部分で、法人課税が個人課税よりも有利となります。一方、A部分は、個人の超過累進税率が法人の実効税率を下回る部分で、個人課税が法人課税よりも有利となります。

法人設立のメリット

【実効税率の意義】

単純に法人が課税される税目の各々の税率の合計（表面税率）すると最大で約43%となりますが、いわゆる実効税率はそうのように計算するものではありません。

地方法人税、住民税及び地方法人特別税は所得金額に税率を乗じるのではなく他の税額に税率を乗じるものであること、事業税と地方法人特別税は納税額が経費に算入できることから、これらを考慮しますと、実効税率は以下のような算式から導き出すことができます。

$$\text{実効税率} = \frac{\text{法人税率} \times (1 + \text{地方法人税率} + \text{住民税率}) + \text{地方法人特別税率} \times \text{事業税率} + \text{事業税率}}{1 + \text{地方法人特別税率} \times \text{事業税率} + \text{事業税率}}$$

法人設立のメリット

個人が不動産投資を行った場合に、家賃収入から得られる不動産所得に対する税率は給与所得等の他の所得に不動産所得を加算した合計所得に対する税率が適用されるため、給与所得等が大きい方が不動産投資を行った場合には投資効率が悪くなってしまいます。

そこで、法人を設立し家賃収入による利益を法人税で負担した場合の節税額を示すと次のようになります。

年収別の投資不動産規模に応じた節税額		(単位:円)							
		給与収入							
		5,000,000	7,500,000	10,000,000	15,000,000	20,000,000	25,000,000	30,000,000	35,000,000
不動産所得	1,000,000	55,500	90,200	116,300	222,900	222,900	294,400	294,400	294,400
	2,000,000	145,700	180,400	237,100	445,800	445,800	588,800	588,800	588,800
	3,000,000	235,900	296,700	439,600	688,800	708,100	883,200	883,200	883,200
	4,000,000	254,400	345,500	590,500	819,700	930,500	1,105,600	1,105,600	1,105,600
	5,000,000	357,200	530,000	795,500	1,024,600	1,206,900	1,382,000	1,382,000	1,382,000
	6,000,000	460,100	734,900	1,000,400	1,229,600	1,483,300	1,658,400	1,658,400	1,658,400
	7,000,000	660,900	939,900	1,205,300	1,438,100	1,759,700	1,934,800	1,934,800	1,934,800
	8,000,000	17,800	296,800	562,300	866,500	1,188,100	1,363,200	1,363,200	1,363,200
	9,000,000	116,800	395,700	661,200	1,036,900	1,358,500	1,533,600	1,533,600	1,533,600
	10,000,000	215,700	494,700	760,100	1,207,300	1,528,900	1,704,000	1,704,000	1,704,000
	15,000,000	710,400	1,118,000	1,526,400	2,059,300	2,380,900	2,560,000	2,560,000	2,560,000
	20,000,000	1,559,500	1,970,000	2,378,400	2,911,300	3,232,900	3,410,500	3,640,200	3,870,000
	25,000,000	2,411,500	2,822,000	3,230,400	3,763,300	4,112,900	4,517,800	4,747,500	4,977,200
	30,000,000	3,263,500	3,674,000	4,082,400	4,668,900	5,220,200	5,625,000	5,854,700	6,084,500

※所得控除額は年収の1割と仮定し、投資規模は事業的規模以外(5棟10室未満)として計算しています。

サラリーマンで年収750万円の方が、年間の不動産所得300万円の分譲マンションに投資をした場合には、個人の税金が93.8万円増加します。一方、法人の場合は64.2万円の税負担となりますので、法人でマンションを購入頂いた方が、差し引き29.6万円の節税となります。

法人設立のメリット

3. 損失の繰越控除

法人も個人も青色申告など一定の要件に該当する場合には、損失発生年に相殺しきれなかった損失の金額は、翌年以降の所得と相殺することができます。繰り越すことができる期間は、個人が最長3年間、法人が最長10年間です。（H30.4.1以後に開始する事業年度において最長10年間となりました。）

区 分		繰越期間
欠損金額	個 人	最長3年間
	法 人	最長10年間

4. 保険料の費用化

個人事業主が生命保険契約に係る保険料を支払った場合には、課税所得の計算上最大で12万円までしか控除できませんが、法人の場合には一定の定期保険などに係る保険料は全額費用に計上することができます。各種保険または共済契約を活用することで、福利厚生の実施や相続税の納税資金確保、法人税等の課税の繰延べなどがあります。

契約者	税務上の取扱い
個 人	最大12万円を所得控除できます。
法 人	一定要件を満たす保険料等は全額または一部を所得計算上控除できます。

5. 相続税対策

- ①不動産投資による収入が会社へ帰属し、個人資産の増加を防ぐことが可能
- ②出資分の贈与は不動産の贈与と異なり、登記費用や不動産取得税が課税されない。
- ③会社からの退職金を受領することによって、退職金の非課税を適用することができる。
- ④相続人を出資者にすることによって、相続対象から外することができる。
- ⑤係争防止の観点から相続人ごとに会社を設立することも可能

特定事業用買い替え特例

<条件>

- ①要件 → ・10年超所有
・事業用資産を売却（貸家や駐車場など、小規模な業務でも可）
・一定の事業用資産に買い換え
- ②対象者 → 個人、法人

<効果>

譲渡利益の80%が課税の繰り延べ

例) 昭和58年に取得したA市の賃貸用不動産（土地及び建物）を平成29年に6,000万円で売却（取得費は1,500万円、譲渡費用は300万円）しました。その売却代金でB市に賃貸用不動産（土地及び建物）を5,000万円で取得しました。特定の事業用の買換特例を使った場合の税金はいくらになるでしょう？

※A市およびB市の賃貸用不動産は相当の対価を得て継続的に事業を行っているものとします。
また、特例を受けるための要件を満たしているものとします。

<解説>

特例の適用がある場合の税額計算（「譲渡所得の金額の計算」をご参照ください）

①収入金額

$$\begin{array}{c} \text{譲渡収入金額} \\ 6,000\text{万円} \end{array} - \begin{array}{c} \text{買換資産の取得価額} \\ (5,000\text{万円} \times 80\%) \end{array} = 2,000\text{万円}$$

②取得費及び譲渡費用

$$\begin{array}{c} \text{譲渡資産の取得費・譲渡費用} \\ (1,500\text{万円} + 300\text{万円}) \end{array} \times \frac{\begin{array}{c} \text{譲渡収入金額} \\ 6,000\text{万円} \end{array} - \begin{array}{c} \text{買換資産の取得価額} \\ 5,000\text{万円} \end{array} \times 80\%}{\begin{array}{c} \text{譲渡収入金額} \\ 6,000\text{万円} \end{array}} = 600\text{万円}$$

③所得税・住民税額

$$\begin{array}{c} \text{収入金額} \\ (2,000\text{万円} \end{array} - \begin{array}{c} \text{取得費・譲渡費用} \\ 600\text{万円}) \end{array} \times \begin{array}{c} \text{税率} \\ 20.315\% \end{array} = 284\text{万円}$$

ご注意！

事業用資産で個人の場合は要注意です。

「事業と称するに至らない不動産の貸付でも相当の対価を得て継続的に行われている」場合（「業務」といわれる）には事業と同様に扱われます。
法人の場合は資産の所有自体が事業の目的ですので範囲が広いと言えます。

また、この特例は課税の**免除ではなく、課税の繰り延べ**のため、特に長期と短期では税率の異なる個人の場合は、**買換え後すぐの売却**ですと、取得価額は前の譲渡資産の取得費を引き継ぎ、取得時期は買換えの時から起算するため、**短期譲渡所得の税率で課税**されることになります。

コラム

- タワーマンションに対する課税の見直し
- 区分マンション投資が相続対策になる理由
- 扶養控除・社会保険控除等はどこまで適用で

きるのか？

- 小規模宅地の特例

【コラム】 タワーマンションに対する課税の見直し

■ 居住用超高層建築物に対する課税の見直しについて

<対象>

- ・高さが60mを超えるタワーマンション等の居住用超高層建築物（複数の階に住戸が所在しているもの）

<効果>

- ・タワーマンション建物全体の評価額を専有部分の床面積で按分する際に、専有部分の床面積を「**階層別専有床面積補正率**」で補正
⇒**高層階の固定資産税が高くなり、低層階の固定資産税が安くなります。**（マンション全体の固定資産税の総額は変わりません）
（ただし、区分所有者全員の合意に基づき申し出た割合によることも可能です。）

$$\text{各住戸の固定資産税} = \text{一棟全体の固定資産税} \times \frac{\text{各住戸の専有床面積} \times \text{階層別専有床面積補正率}}{\text{専有床面積（補正率）の合計}}$$

<適用期日>

対象となるタワーマンション等は平成30年度から新たに課税されることとなる新築の居住用超高層建築物です。つまり、平成30年1月1日現在存する居住用超高層建築物から課税の見直しが行われます。（ただし、平成29年4月1日前に売買契約が締結された住戸を含むタワーマンションは対象外です。）

<具体例>

階層別専有床面積補正率は、『1階を100とし、階が一を増すごとに10を39で除した数(約0.25)を加えた数字』としています。当該補正率は次の算式により概算することができます。

$$\text{階層別専有床面積補正率(\%)} = (\text{階層} - 1) \times 0.25641 + 100$$

例) 50階建てのマンションで、一棟全体の固定資産税が1億円である場合、各階の部屋数を10部屋(各部屋の床面積は同一)としたとき、各部屋の**固定資産税は現行の制度では20万円**となりますが、補正率を踏まえて引き直しますと次のようになります。

階層	階層別専有床面積補正率 (%)	税額 (円)		差額
		現行	補正後	
1	100	200,000	188,179	-11,821
10	102.3077	200,000	192,521	-7,479
20	104.8718	200,000	197,346	-2,654
30	107.4359	200,000	202,171	2,171
40	110	200,000	206,996	6,996
50	112.5641	200,000	211,821	11,821

【コラム】 区分マンション投資は相続対策になるのか？

■ 不動産の購入が相続税対策になる理由

不動産である土地と建物の評価額が現金の場合と異なるためです。（他の資産に比べて相続税額が安くなる傾向）

相続税額の計算方法

⇒ **相続税額 = (全ての財産額 - 基礎控除額) × 相続税率**

<建物の評価額>

- ・「固定資産税評価額」がそのまま用いられます。
（固定資産税評価額とは、地方税法の規定によって総務大臣が定める固定資産評価基準に基づき、市町村が決定するもの）
- ・一般的に、**建築費用の50～60%程度の評価**となることが多く、**その分相続税を節税**できます。
- ・**建物が不動産投資によって賃借**されている場合 ⇒ **評価額が固定資産税評価額から更に30%が控除**されます。

<土地の評価額>

- ・基本的に**市街地の場合は「路線価方式」**、市街地以外の場合は「倍率方式」で評価されます。
- ・路線価方式では、その土地が面した道路に付けられている「**路線価**」に対して、**土地の面積をかけることで算出**します。
（土地の形状が複雑な場合は、一定の補正を行います）

例) 2,000万円（土地価格1,000万円・建物価格1,000万円）の課税評価額を計算。（借地権割合を80%とし、建物が不動産投資によって賃貸している場合）

土地1,000万円×80%×80%×50% = 320万円

建物1,000万円×60%×(1-30%) = 420万円

土地建物評価額 = 320 + 420 = 740万円 となります。

【コラム】扶養控除、社会保険料控除などは、どこまで適用できるのか

＜社会保険とは＞

・運営主体は、国や地方自治体

健康保険、雇用保険、労災保険、年金保険、介護保険（所得によって保険料額が変わります）

⇒ 強制加入となりますが、上記**保険料として支払った金額を、所得税から差し引く**制度です。（「社会保険料控除」といいます）

～メリット～

・家族で支払った国民健康保険、国民年金保険などが控除されます。

（扶養家族が多ければ、控除額はさらに大きくなります（但し、確定申告の際に証明書が必要となります）

「経費の節約 = 税金対策」

・**社会保険料控除、基礎控除（38万円）、医療費控除、生命保険料控除**など、いくつもの所得控除があります。

⇒ 確定申告時、**受けられる控除は漏れなく申請**することが大切です。

【コラム】小規模宅地の特例

- ・被相続人の宅地の評価額を、一定の条件により **50～80%減額**

＜効果＞

⇒特例によって、遺産評価額が大幅に減額（場合によっては、相続税を納めなくても良いほどに評価額を低く抑えられる）

適用条件 **（適用できる宅地は4種類、②③は貸付事業を除く）**

宅地の種類	限度面積	減額割合	具体例
①特定居住用宅地等	330㎡	80%	被相続人（生計が同一親族）が居住していた宅地（自宅等）
②特定事業用宅地等	400㎡	80%	被相続人（生計が同一親族）が自営業で店舗運営していた土地（個人商店）
③特定同族会社事業用宅地等	400㎡	80%	親族関係者を含め全体の50%以上の株式保有株主がいる会社（中小のオーナー企業）
④貸付地事業用宅地等	200㎡	50%	被相続人等の貸付事業用に使用していた土地（被相続人が自営の不動産賃貸業）

適用要件

①特定居住用宅地等

＜生計が同一親族＞

- ・相続税の申告期限まで引き続きその家屋に居住していること
- ・その宅地等を相続税の申告期限まで、有していること

＜生計が同一ではない親族＞

- ・被相続人に配偶者や同居していた親族がいないこと
- ・相続開始前3年以内に自己または自己の配偶者その者の3親等内の親族又はその者と特別の関係のある法人が所有する家屋に居住したことがないこと
- ・相続開始時に居住していた家屋を相続前に所有していないこと
- ・その宅地等を相続税の申告期限まで、有していること

②特定事業用宅地等

- ・引き継いだ（相続開始前から営んでいた）事業を、相続税の申告期限まで営んでいること
- ・その宅地等を相続税の申告期限まで、有していること

③特定同族会社事業用宅地等

- ・相続税の申告期限においてその法人の役員であること
- ・その宅地等を相続税の申告期限まで、有していること

④特定貸付事業用宅地等

- ・引き継いだ（相続開始前から営んでいた）貸付事業を、相続税の申告期限まで営んでいること（相続開始前3年以内に貸付けを開始した不動産については適用されない。ただし事業的規模で貸付けを行っている場合を除く）
- ・その宅地等を相続税の申告期限まで、有していること

索引

あ

あ. 青色申告

P.11

い. 印紙税

P.5

か

か. 確定申告

P.10、P.26

け. 減価償却費

P.18

こ. 個人事業税

P.20

さ

し. 資産管理会社の活用

P.31

し. 少額減価償却資産の特例

P.11

し. 消費税の概要

P.28

し. 譲渡損益の計算

P.23

し. 譲渡所得の金額

P.24

た

た. 短期譲渡所得

P.25

ち. 長期譲渡所得

P.25

た

ち. 帳簿の備付

P.19

と. 登録免許税

P.6

と. 特定事業用買い替え特例

P.38

と. 都市計画法

P.14

と. 土地と建物の区分方法

P.17

ひ. 必要経費

P.16

ふ. 不動産取得税

P.8

ふ. 不動産所得の計算

P.21

し. 譲渡損益の計算

P.23

ほ. 法人設立のメリットとデメリット

P.32

コラム

P.39

・タワーマンションに対する課税の見直し

・区分マンション投資が造族対策になる理由

・扶養控除・社会保険控除等はどこまで適用できるのか？

・小規模宅地の特例

資産管理法人でご所有を検討の場合は、＜区分マンション投資に関わる税金2018～法人活用編～＞をご覧ください。