

不動産貸付 ～必要経費になるもの①～

前回まで収入金額について見てきましたので、今回から必要経費を見ていきます。



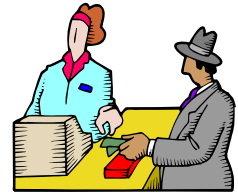
1.必要経費とは？

不動産貸付業を営んでいれば、所得（利益）を小さくするために少しでも多くのものを経費に入れたくなるのが人情だと思います。もちろん無制限な経費算入は認められていない一方、必要経費にできるものが『これとこれ』と税法で限定列挙されているわけではありません。そこで、一定の線引きが必要となります。ざっくりと言えば、『不動産収入（売上）をあげるために直接必要だった経費かどうか・収入と関係のある経費かどうか』が判断の基準となります。この必要経費の代表的なものとしては、租税公課・物件の損害保険料・修繕費・減価償却費・借入金利子・地代家賃・管理会社への手数料など・・・いくつ思い浮かびましたか？

また、家事用の費用は普通に暮らしていれば誰もがかかるものであって不動産収入とは関係ありませんので、必要経費にはできません。以上が基本的な考え方ですが、主なものについて少し細かく見ていきましょう。

2.必要経費となるもの

今回は、租税公課に焦点を当てて見ていきます。



(1) 租税公課

① 固定資産税・都市計画税

NO.88～90 で触れた固定資産税・都市計画税は必要経費となります。ただし、土地の半分だけを駐車場として貸付たり、一棟の建物で1・2階は貸付け用、3階が大家さんの自宅である場合のように、全部が貸付用でない場合があります。この場合は、敷地（床）面積など合理的な割合で按分して貸付部分とそれ以外の部分を計算し、貸付部分のみを必要経費とすることができます。

また、固定資産税等を経費にするタイミングですが、原則は納税通知書が送られてきた年にその全額を必要経費に算入します。固定資産税は4回に分割して納付することが認められており、4期目の納期限は通常翌年になりますが、その4期分も含めて必要経費に算入できます。ただし例外として、それぞれ支払った年の経費に算入することも認められています。

② 事業税

事業税は法人にもかかりますが、一定規模以上の事業を営む個人であれば事業税を納めなければなりません。また、税率は業種によって異なりますが、不動産貸付業の場合は5%です。

③ 印紙税

不動産の売買契約書や建築請負契約書、資金借入れの際の契約書などに添付する印紙代は必要経費となります。（NO.86 参照）

④ 不動産取得税・登録免許税

不動産を取得した際に納めたこれらの税金は必要経費となります。（NO.86・87 参照）

⑤ 消費税

居住用の家賃は消費税が非課税です。一方、駐車場収入や店舗家賃には消費税がかかります（受取家賃の中に消費税が含まれているということです）。前々年の消費税がかかる収入が1,000万円を超える場合には消費税を納める義務がありますが、その支払った消費税の額は必要経費となります。

間違いやすいのが所得税や住民税です。これらは家事費としての位置づけで必要経費となりません。また、うっかり納付を忘れたときに生じる延滞税などは罰金的なもので、罰金を払ったから利益が減って納税も減って・・・というのはおかしな話ですので、必要経費に算入できません。

カツオ『複数の貸付物件を管理するために車を使うなら、その自動車税も必要経費になるんだってさ～』