

不動産賃貸業の確定申告に関する注意点

不動産賃貸業を行っています。今年も終わりが近づき、確定申告を意識し始める時期になりました。平成25年分の不動産所得の確定申告に向けて、注意しておくべきポイントを教えてください。

個人の確定申告は12月末が締めとなる時期になります。年内にやっておくべきポイントを押さえておきましょう。

■平成25年から適用される改正点

平成25年から適用される改正点のうち、不動産賃貸業と係わりのあるものを中心におさらいしてみましょう。

①復興特別所得税の創設

平成23年12月2日に「復興特別所得税」が創設されました。この規定により平成25年1月1日からの確定申告については、「復興特別所得税」として、その年の所得税額の2.1%が上乗せされます。

②国外財産調書制度の創設

平成25年から、その年の12月31日においてその価額の合計額が5,000万円を超える国外財産を有する人は、その財産の種類、数量、価額などを記載した「国外財産調書」を作成し、税務署に提出しなければなりません。さらに、平成26年分からは正当な理由なく、期限内までの提出がない場合には、1年以下の懲役または50万円以下の罰金に処される可能性があります。

③給与所得控除の改正

給与所得控除額について、上限が設けられ、給与等の収入金額が1,500万円を超える場合は、一律245万円となりました。

■不動産賃貸業における経費の範囲

年内にやっておくべきことの中で最も重要なのが、経費に落とせるものは、年内に処理しておくということです。このとき問題となるのが、不動産賃貸業ではどこまで経費として落とせるか?という問題です。基本的には、不動産賃貸業を行うために必要な支出が経費となりますが、中には経費になるかどうか判断に迷うものもあるかと思えます。以下、判断に迷いやすいものを確認しましょう。

①プライベートと兼用の経費

プライベートのみにかかる支出は経費とはなりません。兼用のもの

●修繕費として認められた例と、否認された例(国税不服審判所 裁判例)

認められた例	否認された例
1 漏水の予防で建物の屋上に行った防水工事 →すでに雨漏りが発生しており、建築から相当年数が経過していたため、修繕費として妥当。(平成11年10月15日判決)	1 保養所の外壁について行ったタイル貼り工事 →価値を増加させるもののため、修繕費として認められない。(平成10年4月17日判決)
2 ホテルの看板について行った塗装工事 →原状回復のため、修繕費として妥当。(平成12年5月31日判決)	2 築25年の賃貸アパートについて行った給水管の取替工事 →使用できる期間が延長できるため、修繕費として認められない。(平成11年12月21日判決)
3 屋根の雨漏りを防ぐために応急的に行った防水工事 →工事を行わないと使用できる期間が短縮されてしまうため、維持管理のための修繕費として妥当。(平成13年9月20日判決)	3 賃貸建物について行った部屋の間取り変更、バリアフリー工事 →大幅な改造であり、通常の維持管理のためのものでないため、修繕費として認められない。(平成21年3月23日判決)
4 建物の外壁について行ったアクリル弾性塗装 →一般的な工法で必要不可欠なもので、使用できる期間は延長したが、価値が増加していないので、修繕費として妥当。(平成17年4月26日判決)	4 ホテルの建物について行った大規模な改修工事 →相当老朽化した建物全体の3,000万円以上の大規模な工事であり、修繕費として認められない。(平成22年7月6日判決)

のは不動産賃貸業にかかる部分は経費となります。例えば、自宅の50%を不動産賃貸業の事務所として使用している場合、自宅の固定資産税の50%は経費に落とせます。ここでの按分割合は、実際に使っている割合により、おおまかに自分で決めることになります。

②交際費・会費

不動産賃貸業と関係のあるものに限ります。あくまで、不動産賃貸業に關係のある支出のみ経費にできるのであって、新たに不動産を購入するための仲介業者との飲食代、新規物件購入のためのセミナー会費等は不動産賃貸業の経費とはなりません。

③修繕費

通常の維持管理や修理のために支出されるものは必要経費になります。しかし、一般に修繕費といわれるものでも、資産の使用可能期間を延長させたり、資産価値を増加させたりする部分の支出は資本的支出とされ、資産計上する必要があり、毎年、減価償却費として少しずつしか経費になりません。下表は、修繕費として認められた例と、否認された例です。いずれの事例も、修繕費となるか否かは使用可能期間の延長、価値の増加の有無という観点から判断されています。

■売上は絶対に除外しないこと

以上、経費を中心にみてきましたが、確定申告で絶対に行ってはいけないことは売上を除外することです。

不動産賃貸業は、支払期日において、実際に入金がなくとも売上を計上する必要があります。また、少ない金額だからということで売上に計上しなかった場合、貸している相手側が経費として申告していれば、税務署側で両者を付け合わせて、すぐに分かってしまいます。

まとめると、経費は根拠があるものは漏れ無くすべて計上し、売上はどんな小さな金額でも漏らさず計上する、というのが確定申告で気をつけるべきポイントです。