

損をしない

シリーズ第1弾

アパート経営の 確定申告で 損をしないための!!

専門的知識により、
税金の額は変わります！
ズバリ私が皆様の質問に
お答えします。



南九州税理士会
イメージキャラクター
税理士 皆尾たすく



羽生会計事務所

目 次

届出で損をしないための!!

P. 2 ~ P. 5

- [1] 所得税の青色承認申請書 P. 2
- [2] 所得税の減価償却資産の償却方法の届出書 P. 5

収入の計上時期で損をしないための!!

P. 6 ~ P. 7

- [1] 不動産所得の収入計上時期 P. 6

経費で損をしないための!!

P. 8 ~ P. 10

- [1] 不動産所得にかかる「必要経費」の注意点 P. 8

所得控除で損をしないための!!

P. 11 ~ P. 12

- [1] 所得控除とは P. 11
- [2] お得な所得控除 P. 11

平成 21 年度税制改正の概要 住宅・土地税制

P. 13 ~ P. 14

- [1] 住宅税制 P. 13
- [2] 土地税制 P. 14

話題の追加経済対策！住宅の購入等に関し贈与税の非課税枠 610 万円 P. 14

届出で損をしないための!!

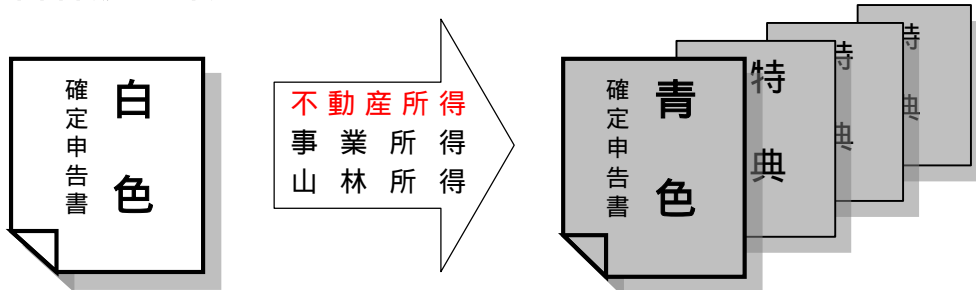


届出(申請書・届出書)を所轄税務署長に提出していますか?

- (1) 所得税の青色承認申請書
青色専従者に関する届出書・変更届出書
- (2) 所得税の減価償却資産の償却方法の届出書

【1】 所得税の青色承認申請書

1. 青色申告制度って何?



我が国の所得税は、納税者が自ら1年間に生じた所得金額を正しく計算し申告する「申告納税制度」を採っています。

不動産所得、事業所得、山林所得のある人で、一定水準の記帳に基づいて正しい申告をする人については、所得金額の計算などについて有利な取り扱いが受けられる青色申告の制度があります。

2. 青色申告の承認申請手続に期限はあるの?

新規



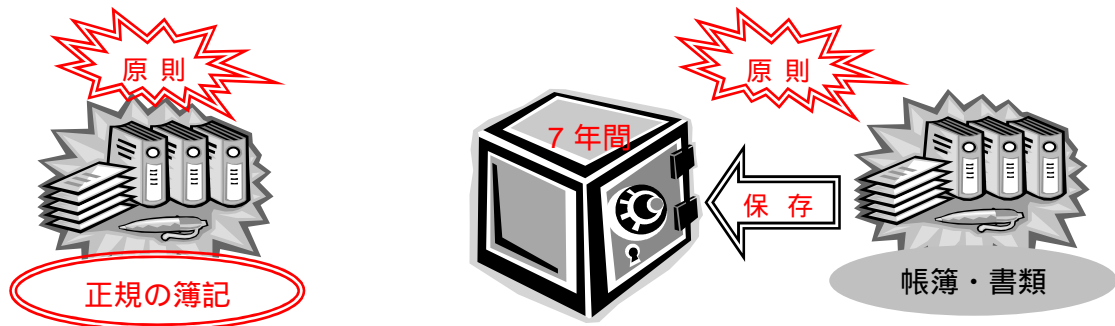
提出

3/15

までに所轄の
税務署長に

新たに青色申告の申請をする人は、その年の3月15日までに、その年の1月16日以後に新たに開業した人は、開業の日から2か月以内に申請すればよいことになっています。

3. 青色申告者の帳簿書類の要件って何？

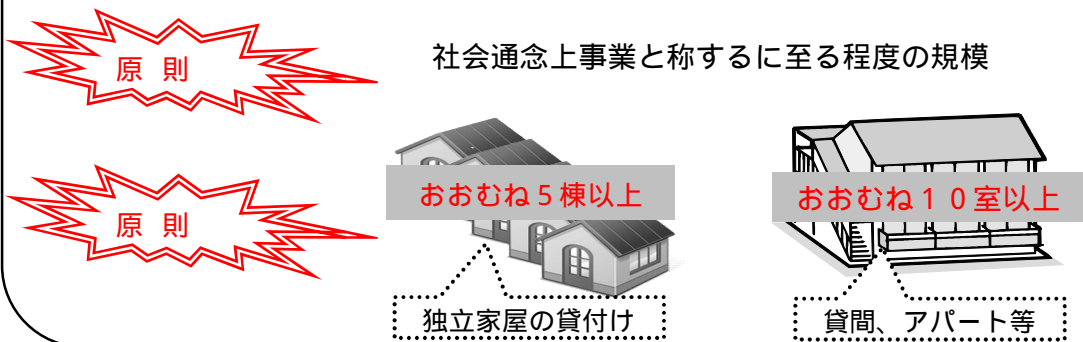


青色申告の記帳は、**正規の簿記によることが原則**（一般的には複式簿記）ですが、現金出納帳、経費帳、固定資産台帳のような帳簿を備え付けて簡易な記帳をするだけでもよいことになっています。これらの帳簿及び書類などは、**原則として7年間保存**することとされていますが、書類によっては5年間でよいものもあります。

4. 事業的規模って何？

事業的規模

不動産所得は、その貸付内容に応じて「事業的規模」であるかないかによって下表の様に青色申告の特典や必要経費などの取り扱いに違いがあります。



取り扱いが異なるもの	事業的規模である場合	事業的規模でない場合
青色申告特別控除	最高 65 万円控除	最高 10 万円控除
青色専従者給与の特典	適用あり	適用なし
資産損失の取り扱い (アパート除却等)	全額を必要経費に算入	不動産所得の金額を限度
貸倒損失 (賃貸料等の回収不能)	回収不能となった年の必要経費	収入を計上した年分まで遡ってやり直し

5. 青色申告にするメリットは？(不動産所得が事業的規模の場合)

最高 65 万円の控除 (青色申告特別控除)

不動産所得又は事業所得のある青色申告者
正規の簿記の原則、一般的には複式簿記により記帳
貸借対照表を損益計算書とともに確定申告書に添付
確定申告期限内に提出

原則

不動産・事業所得を
通じて**最高 65 万円**を控除
することができます。

上記以外の青色申告者は、不動産・事業・山林所得を通じて最高 10 万円を控除することができます。

専従者給与の特典 (青色専従者給与に関する届出・変更届出書)

生計を一にしている配偶者やその他親族
年齢 15 歳以上
事業に専ら従事している人

支払った給与は、
必要経費とすること
ができます。

ただし

専従者給与が、
扶養の範囲内の
金額だったとして
も、控除対象配
偶者や扶養親族
になれません。

事前に提出した届出書に記載した**金額の範囲内**
専従者の労務の対価として適正な金額

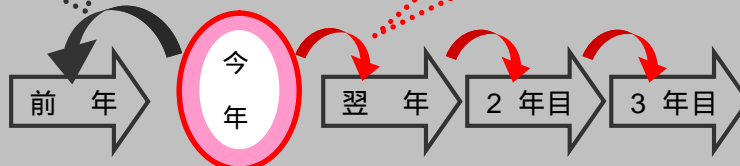
赤字を 3 年間繰り越せる**純損失**の特典

事業所得などが損失(赤字)になったときには、その純損失額を翌年以後 3 年間にわたって、各年分の所得金額から差し引くことができます。また、前年も青色申告をしている場合は、前年の所得金額から差し引き、前年分の所得税を返してもらうこともできます。

損失が生じた年分の確定申告書を確定申告期限内に提出しなければなりません。

繰戻し

繰越し

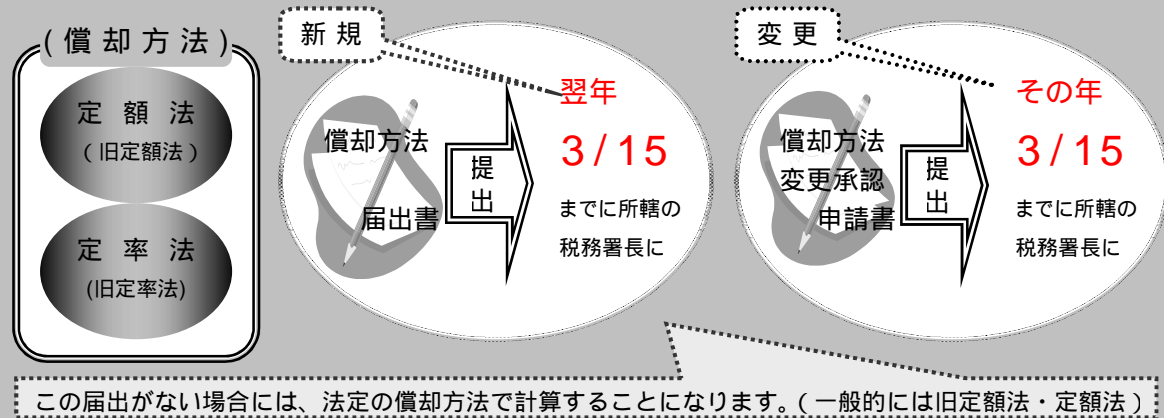


【2】 所得税の減価償却資産の償却方法の届出書

(償却方法の変更承認申請書)

1. 償却方法の選定手続に期限はあるの？

償却方法は、減価償却資産の種類ごとに選定します。この場合、償却方法の選定の届出が必要です。



2. 有利な償却方法とは？

例 給排水・衛生設備 15,000,000 円法定耐用年数 15 年の一年間の減価償却費

(1) 定額法の減価償却費

$$15,000,000 \text{ 円} \times 0.067 \text{ (定額法の償却率)} \times 12/12 \\ = 1,005,000 \text{ 円}$$

(2) 定率法の減価償却費

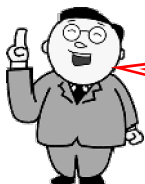
$$15,000,000 \text{ 円} \times 0.167 \text{ (定率法の償却率)} \times 12/12 \\ = 2,505,000 \text{ 円}$$

(3) 償却方法による減価償却費の差額

$$(2) - (1) = 1,500,000 \text{ 円} \dots \text{定率法が有利}$$



どちらが有利？



届出 (申請書・届出書) には、提出期限がありますので、注意が必要です！

収入の計上で**損**をしないための!!

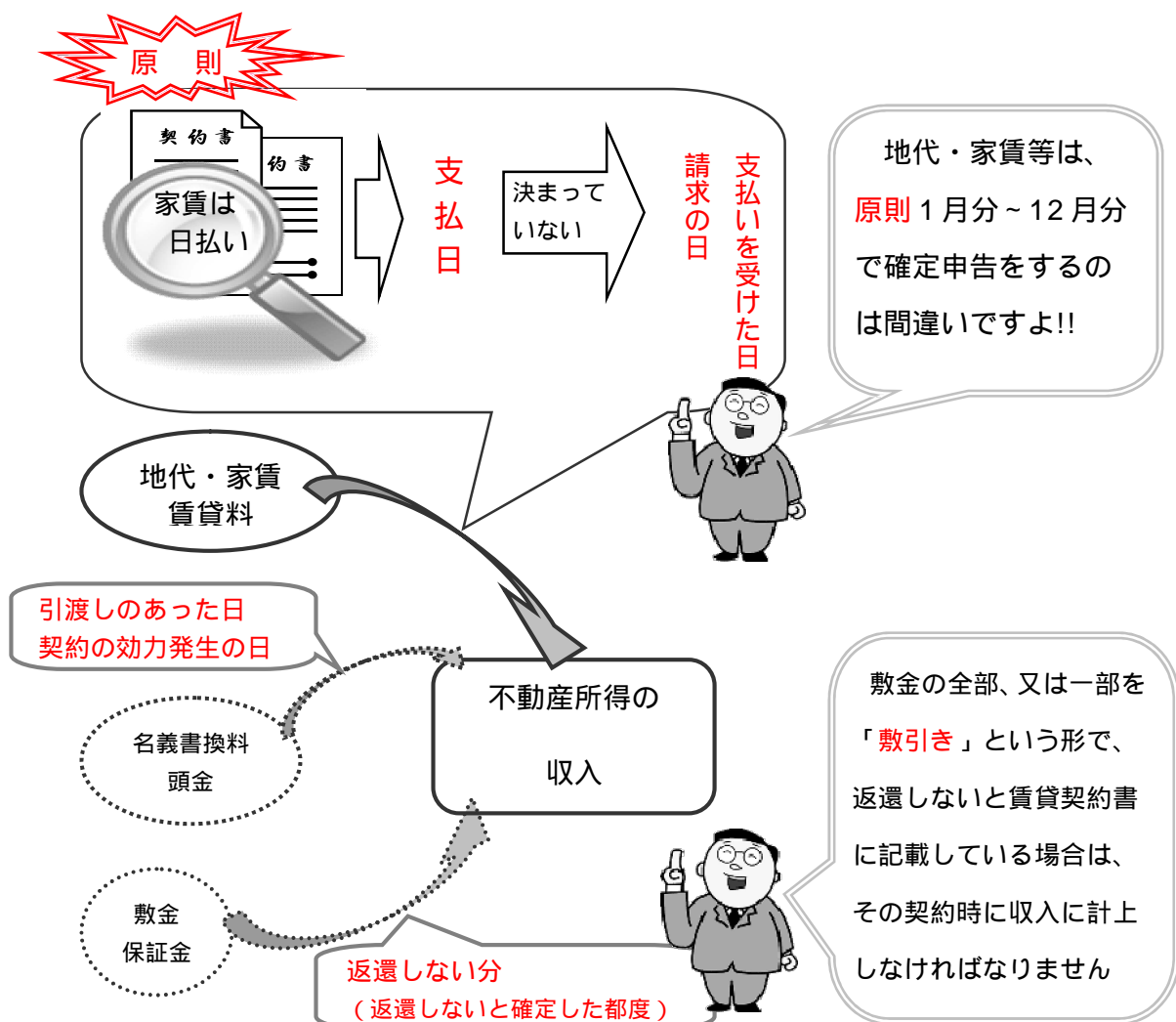


収入の計上時期によっては、税金を多く納めなければならない場合がでてきますよ！

(1) 不動産所得の収入計上時期

不動産所得の収入金額は、賃貸借契約などによってその年の1月1日から12月31日までの間に収入すべき金額として確定した家賃、地代、賃貸料などの金額です。

1. 地代・家賃、共益費などはいつの収入とするの？

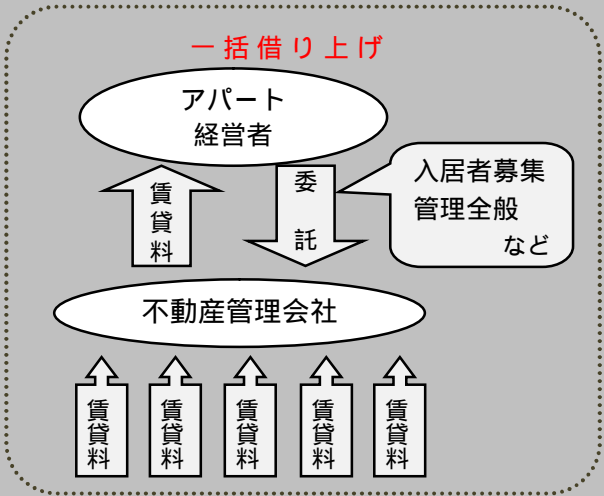


2. 前払家賃はいつの収入？

アパート建築資金を管理会社から賃料の前払いとして調達した場合、その金額はその年の家賃収入として計上することとなっています。 それでは、その年の不動産所得は多くなり税金をたくさん納めなければならない場合が出てきます。

こういった制度を利用する際には、十分な注意が必要です。

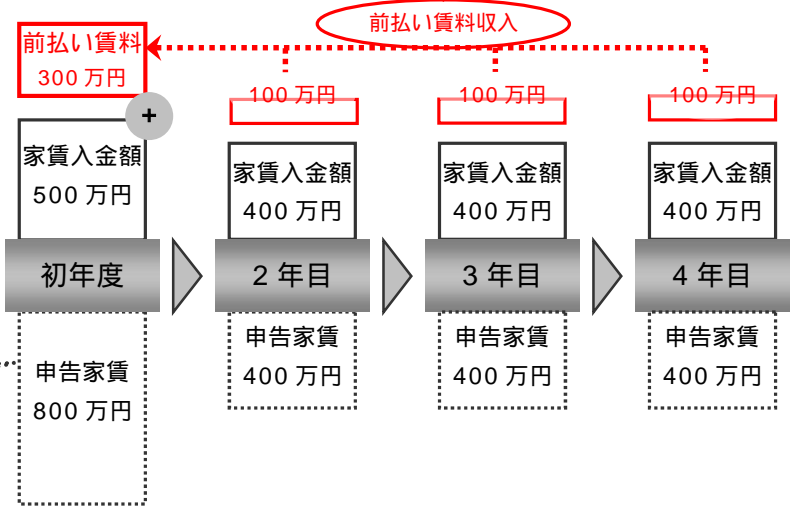
とはいつても、資金を調達するには賃料前払い制度を利用するしかないという方もいると思います。そこで大切なのが、帳簿をつけることなのです。



原則

初年度に「前払い対象期間4年」で前払い賃料を受け取る場合。
 ・家賃収入：500万円/年
 ・前払い賃料：300万円

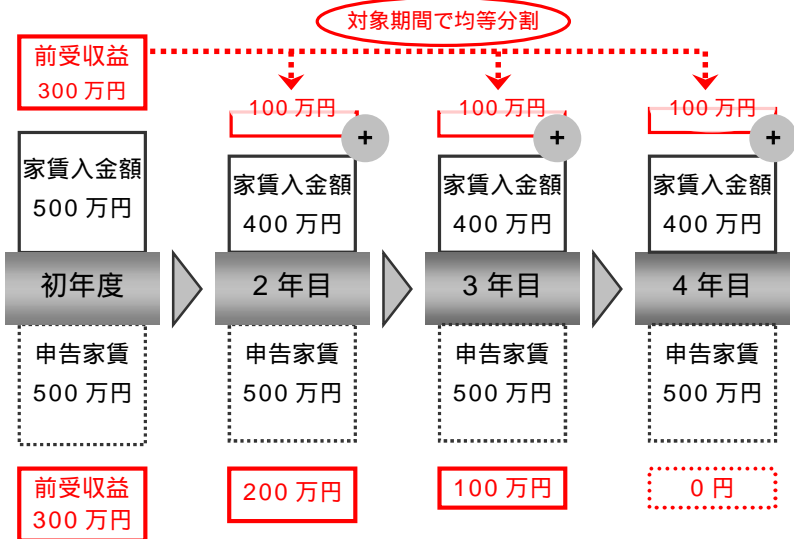
初年度の収入として申告しなくてはならない。



- ・継続的な帳簿記録
- ・確定申告書へ明細書を添付

例外

初年度に「前払い対象期間4年」で前払い賃料を受け取る場合。
 ・家賃収入：500万円/年
 ・前払い賃料：300万円



経費で損をしないための!!

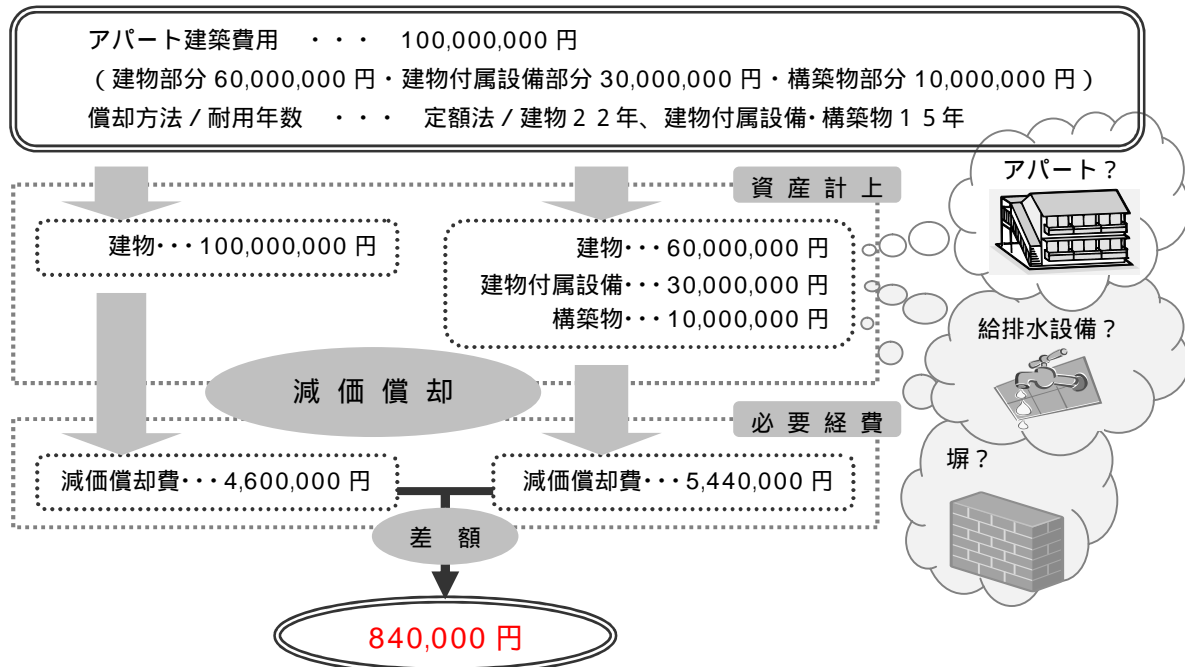


不動産所得にかかる必要経費について、
知っておかなければ損をすることがありますよ！

【1】不動産所得にかかる「必要経費」の注意点

1. 減価償却費って何？

事業などの業務用のために用いられる建物、建物付属設備、構築物等などの資産は一般的には、時の経過によってその価値が減っていきます。このような資産を減価償却資産といいます。
減価償却資産の取得に要した金額は、取得したときに全額必要経費になるのではなく、その資産の使用可能期間(耐用年数)の全期間にわたり分割して必要経費としていくものです。



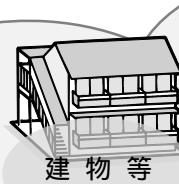
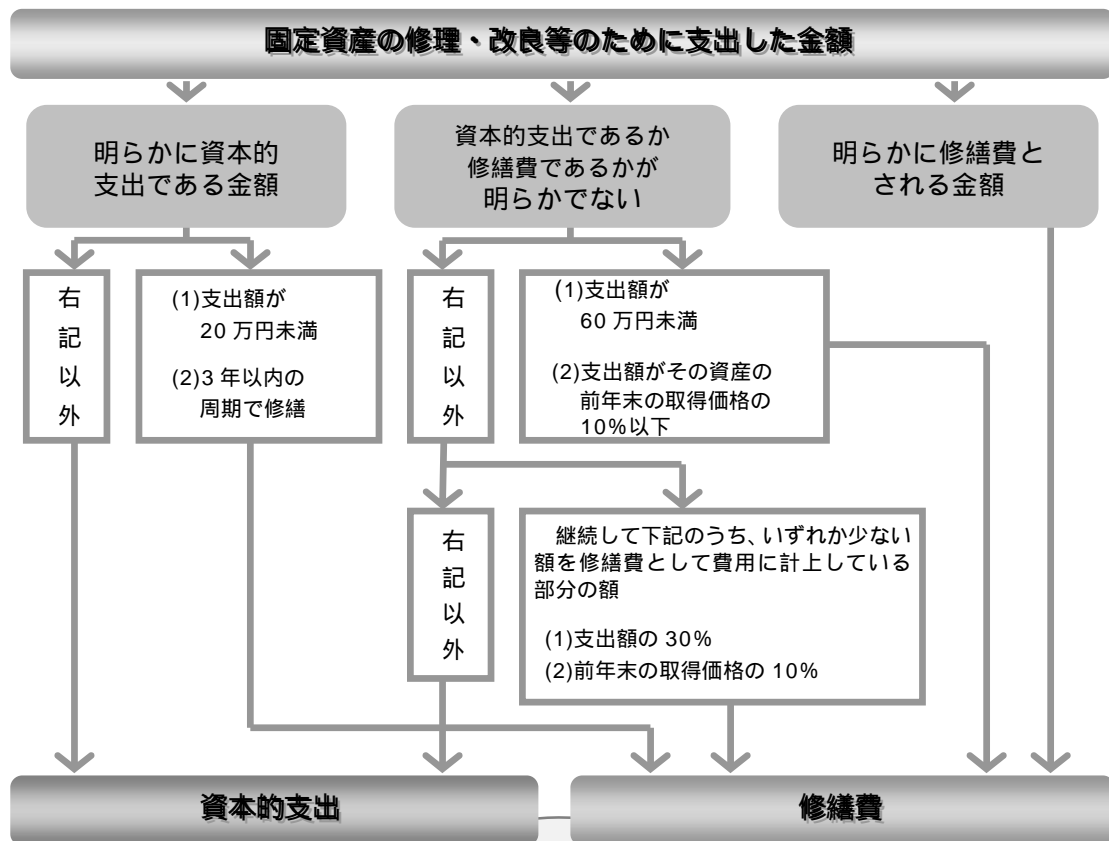
初年度の建築費用は、減価償却資産への計上の仕方によって
必要経費に計上する額が変わってくるので、初年度の確定申告
はしっかりした対応が大切です！

2. 修繕費っていくらでも経費になるの？

貸付けや事業の用に使用している建物、建物付属設備、構築物等の資産の修繕費で通常の維持管理や修理のため支出されるものは必要経費になります。

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、資産の価額を増加させたりする部分の支出は、所得税法上、**資本的支出**になります。

事業所得や不動産所得の計算上、この資本的支出とされた金額は、減価償却の方法により各年分の必要経費に算入します。



資本的支出

- ・建物の避難階段の取付等
- ・畳をフローリングにリフォーム
- ・グレードアップのタイルの張替え

修繕費

- ・建物の塗装の塗り直し（元通り）
- ・建物の損壊分の補修（元通り）
- ・畳の張替え
- ・鍵交換

3. その他、必要経費になるものは？

損害保険料(火災保険料など) 一括支払いの場合は、期間あん分が必要となります。

農協の建更共済などの貯蓄部分は必要経費になりません。

租税公課(固定資産税、印紙税、事業税など) 罰金などは必要経費になりません。

借入金利息(建築資金の借入利息など) 建築中に支払うものは取得価額に含めます。

管理費(不動産管理会社や業務を委託した業者などに支払う費用)

建築初年度の注意する必要経費

信用保証料

信用保証料とは、銀行等から融資を受ける際に、信用保証協会から保証をうけて借入期間にわたって保証を約する代価ですから、返済期間に対応する手数料としての性質を有するものです。これを一括して支払った場合は、前払費用として返済期間に均等配分して取り扱うこととされます。

借入金の利子等

借入金の利子等は原則として、その減価償却資産の使用開始までの期間に係るものを取得価額に算入することとなりますが、既に業務を営んでいる場合には、その業務の起因となる資産の使用開始までの期間に係る部分を必要経費に算入し、取得価額に含めないことができます。

公共下水道に係る受益者負担金

繰延資産として資産計上し、6年で償却されることとなっています。



税理士に支払う確定申告料など、他にも必要経費にできるものがあります。アパート経営にかかわる支払いをした時は請求書と領収書を取っておくか、通帳から振込や引落で支払いをして通帳に記帳すると、確定申告のときに必要経費として申告できる場合があります！



所得控除で損をしないための!!



所得控除といわれても、どんなものがあるかわからないといった方も多いのではないですか？
すべてを覚えておくのは大変なので、知っておくと
お得な所得控除をいくつかご紹介します！

【1】 所得控除とは

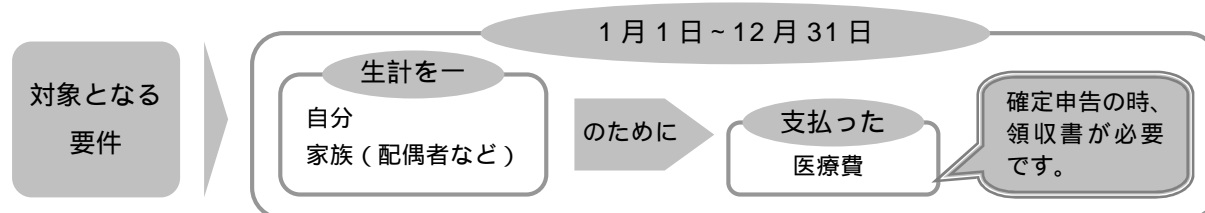
所得税法では所得税額を計算するときに各納税者の個人的事情を加味しようとするために所得控除の制度を設けています。

～ 所得控除の種類～

雑損控除、医療費控除、社会保険料控除、小規模企業共済等掛金控除、生命保険料控除、地震保険料控除、寄附金控除、障害者控除、寡婦(寡夫)控除(この控除は女性の場合と男性の場合とで要件に差があります。)、勤労学生控除、配偶者控除、配偶者特別控除、扶養控除、基礎控除

【2】 お得な所得控除

1. 医療費控除って何？



医療費控除の対象となる金額は、次の式で計算した金額(最高で200万円)です。

(実際に支払った医療費の合計額 - の金額) - の金額

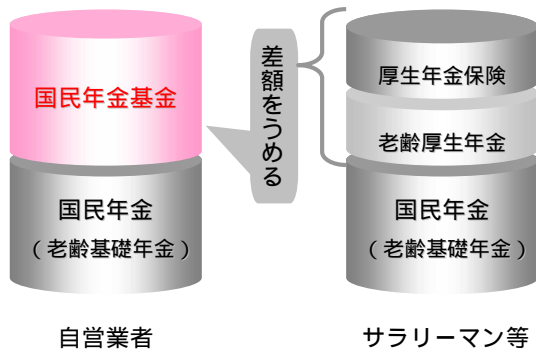
保険金などで補てんされる金額

その給付の目的となった医療費の金額を限度として差し引きます。

10万円

その年の総所得金額等が200万円未満の人は、総所得金額等5%の金額

2. 国民年金基金(社会保険料控除)って何？



(参考 厚生労働省HP)

控除できる金額は、**その年に実際に支払った額**又は給与や公的年金から差し引かれた金額の全額です。

社会保険料控除の対象となるものは、他にもあります。

3. 小規模企業共済って何？

小規模企業の個人事業主または会社等の役員が事業を廃止した場合や役員を退職した場合など、第一線を退いたときに、それまで積み立ててこられた掛金に応じた共済金を受け取る共済制度です。簡単に言いますと、経営者の方ご自身の退職金制度です。

(参考 中小企業基盤整備機構HP)

アパート経営者の方は、基本的に退職することがないかと思いますが、節税や修繕積立金、後継者の方への相続税の納税準備金だと考えると良いと思います。

国民年金基金と同様に、**その年に支払った金額の全額**が控除できます。

小規模企業共済等掛金控除の対象となるものは、他にもあります。



それぞれ、確定申告のときに**控除証明書**、**又は領収書**が必要です。
大切に保管しておいて下さいね！



平成 21 年度税制改正の概要

住宅・土地税制



住宅ローン減税については、過去最大級の大幅拡充と延長となっています。国は、平成 23 年以降の消費税率アップのために景気の回復させたいのです。それが顕著に表れているのが、「住宅・土地税制」で

【1】住宅税制

1. 住宅ローン減税 最大控除額で 160 万円から 500 万円へ

一般の住宅				
居住年	控除対象となる年末残高の 限度額	控除期間	控除率	最大控除額
2009年	5000万円	10年間	1.0%	500万円
2010年				
2011年	4000万円			400万円
2012年	3000万円			300万円
2013年	2000万円			200万円

長期優良住宅				
居住年	控除対象となる年末残高の 限度額	控除期間	控除率	最大控除額
2009年	5000万円	10年間	1.2%	600万円
2010年				
2011年				
2012年	4000万円		1.0%	400万円
2013年				3000万円

(注) 住民税

住宅ローン減税で、所得税額を控除して残額があるものについては、翌年度分の個人住民税からその残額相当額(97,500円を限度)が減額されます。

2. 自己資金でも行える税額控除制度を創設

自己資金で長期優良住宅の新築等をする場合や省エネ及びバリアフリー改修を行う場合の税額控除制度が創設されました。

【2】 土地税制

1. 取得土地に 1,000 万円の特別控除制度を創設

平成 21 年、22 年に取得する土地を 5 年超所有して譲渡する際の譲渡益について 1,000 万円の特別控除制度が創設されました。

2. 先行取得土地の場合の課税の特例を創設

事業者が平成 21 年、22 年に土地を先行取得して、その後 10 年間に他の土地を売却した場合、その譲渡益課税を繰り延べることを可能とする制度を創設されました。

平成 21 年先行取得 土地譲渡益の 80%を限度として圧縮記帳

平成 22 年先行取得 土地譲渡益の 60%を限度として圧縮記帳

3. 登録免許税の軽減税率の適用延長

土地の売買等に係る登録免許税の軽減措置の現行税率を 2 年間据え置きとされました。

話題の追加経済対策！

住宅の購入等に関し贈与税の非課税枠 610 万円

1. 住宅借入金等に関し贈与税の非課税枠を年 110 万円とは別枠で 500 万円拡大



2. 環境対応車(エコカー)の購入促進に最大 25 万円を補助



3. 地デジ対応テレビ購入額の 13%最大 3 万 9000 円相当を「ポイント」で補助



羽生会計事務所にご相談下さい!!!

今年アパートを建てられる予定の方

- 確定申告に不安をお持ちの方
- 所得税の節税を図りたい方
- 所得税の青色承認申請書を提出されていない方
- 帳簿作成に不安をお持ちの方

現在、ご自身等確定申告をされている方

- 現在の確定申告に不安をお持ちの方
- 現在、白色申告でされている方
- 所得税の節税を図りたい方
- 近々、アパートの修繕を検討されている方
- 帳簿作成に不安をお持ちの方
- 青色申告特別控除の 65 万円を適用したい方
- 青色専従者給与を検討されている方

相続に不安をお持ちの方

現在アパート経営をおこなっているが高齢である方

アパート建築の借入金が多額である方

アパート経営の先々に不安をお持ちの方

上記の事項にマークがつく方は、お電話下さい。

TEL 0977-27-5670

当事務所、不動産担当者まで



羽生会計事務所

HANYU OFFICE

〒874 - 0918 別府市汐見町 7 番 2 4 号

<http://www.hanew.jp>

FAX 0977 27 5680