

# 自宅に対する税制の あらまし

「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会」  
第2回 資料

平成25年10月29日

東京シティ税理士事務所  
税理士 辛島 正史 (からしま まさふみ)

# 目次

保有しているときの税制	2
売却時の税制	11
相続・贈与時の税制	14

# 保有しているときの税制

固定資産税・都市計画税

所得税(不動産所得)・住民税

## 1. 固定資産税

毎年1月1日時点の土地・建物などの所有者(固定資産税管理台帳に登録されている人)に対して市区町村が課税。

**税額 = 課税標準額(＊) × 1.4%**

(＊) 固定資産税課税台帳に記録されている固定資産税評価額が基礎。

### 住宅用地の軽減の特例

住宅用地	小規模住宅用地(200㎡以下の部分)・・・課税標準 × 1/6
	一般住宅用地(200㎡超の部分)……………課税標準 × 1/3

(＊) 建物の課税床面積の10倍が上限。

(＊) 敷地上に住宅が存する限り軽減の特例の適用はあり。

# 保有しているときの税制

## 2. 都市計画税

毎年1月1日時点の都市計画区域内にある土地・建物の所有者に対して市区町村が課税。

納税は固定試算税と一括して納付。

**税額 = 課税標準額 × 税率(＊)**

(＊) 最高0.3%の範囲内で法定。

### 住宅用地の軽減の特例

住宅用地	小規模住宅用地(200㎡以下の部分)・・・課税標準 × 1 / 3
	一般住宅用地(200㎡超の部分)・・・・・・課税標準 × 2 / 3

論 点

# 保有しているときの税制

## 3. 所得税(不動産所得)

不動産を賃貸している場合、その賃貸料収入は所得税の課税の対象。  
不動産所得の計算方法

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

収入金額に含まれるもの

家賃・礼金・更新料・共益費

敷金・保証金のうち返還を要しないもの

必要経費に含まれるもの

固定資産税・都市計画税・事業税( 所得税・住民税は不可)

修繕費(資本的支出に該当するものを除く。)

損害保険料

不動産会社への管理手数料

弁護士・税理士への報酬

減価償却費

立退料

借入金の利子( 元本は不可)

その他雑費(消耗品の取替えなど)

### 所得税の申告

確定申告期間	その年の翌年 2/16 ~ 3/15 までの期間
所得税の納期限	3/15まで
申告書の提出先	住所地を管轄している税務署(持参のほか、郵送、電子申告も可)

# 保有しているときの税制

## 4. 住民税

税額は所得税の計算を基準に算出。

所得税の確定申告書を提出すれば住民税の申告は不要。

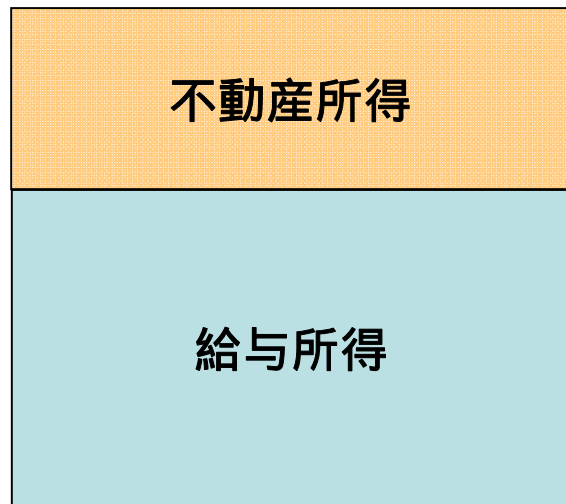
納税は「特別徴収」(給与から天引き)か「普通徴収」(納付書により納税)。  
(\*) 特別徴収を選択した場合でも、不動産所得については普通徴収によることも可。

論 点

消費税

…住宅の貸付けは非課税。

# 保有しているときの税制



不動産所得は給与所得と合算され、  
合算後の合計所得金額について  
超過累進税率が適用される！

# 保有しているときの税制

## 【所得税の税率表】

課税される所得金額	税率	控除額
195万円以下	5%	-
330万円以下	10%	9.75万円
695万円以下	20%	42.75万円
900万円以下	23%	63.60万円
1,800万円以下	33%	153.60万円
1,800万円超	40%	279.60万円

## 【住民税の税率表】

課税される所得金額	税率
一律	10%

< 例 >

給与所得 510万円、不動産所得300万円、所得控除60万円の場合

課税所得金額	510万円	+	300万円	-	60万円	=	750万円
所得税額	750万円	×	23%	-	63.60万円	=	108.9万円
住民税額	750万円	×	10%			=	75万円
税金合計	108.9万円	+	75万円			=	183.9万円



# 保有しているときの税制

## 1. 国税庁からアパート・マンションオーナーへのお尋ね

平成25年7月から「不動産所得を有する方」を対象に「決算書の内容」や「不動産の利用状況」について文書照会することを国税庁より税理士会に通達がありました



国税庁の目的は？

不動産所得を有する方の申告内容に誤りのある事例が非常に多いため、適正な申告をしてもらうために実施する



誤りの多い事例とは何か？

科目	内容
礼金・共益費	収入への計上漏れ
租税公課	自宅分の固定資産税を経費計上
修繕費	資本的支出を経費計上
借入金利子	借入金の元本返済分を経費計上
雑費	不動産貸付と関連しない交際費や交通費を経費計上

## 2. 税務署からのお尋ね

一連番号

平成 年 月 日

税務署長

税務署長の  
氏名の記載  
及び署長の  
押印は準  
備しています

### 平成24年分 決算書（収支内訳書）の内容についてのお尋ね

税務行政につきましては、日頃からご協力いただきありがとうございます。  
不動産所得の申告に当たって誤りが多く見られる事項について、申告内容の確認をお願いしております。

つきましては、お忙しいところ誠に恐れ入りますが、あなたの平成24年分所得税の確定申告書に添付いただいた決算書（収支内訳書）の記載事項などのうち、下記のチェックのある事項について確認された内容を「お尋ねに対する回答」欄にご記入の上、平成25年7月22日（月）までにご回答いただきますようお願いいたします。

ご不明な点などがある場合は、ご面倒ですが、担当者までご連絡くださいますようお願いいたします。

この「決算書（収支内訳書）の内容についてのお尋ね」は、調査として実施しているものではなく、行政指導としてお尋ねしているものです。なお、お尋ねに伴う自主的な見直しにより、修正申告書等が提出された場合には、加算税が減免されます。

#### 記

次のとおり回答します。

住所  氏名  電話( ) -

（欄が不足する場合は、お手数ですが適宜の用紙にご記入をお願いいたします。）

お尋ねしたい事項		お尋ねに対する回答	
<input type="checkbox"/> 収入の内訳について <small>【誤りやすい事例】 ・礼金の計上漏れ ・共益費の計上漏れ</small>	<input type="checkbox"/> 全ての不動産収入について、別紙「不動産所得の収入の内訳」に記入してご回答ください。 <input type="checkbox"/> (所在地: ) (所在地: ) の不動産について、再度決算書（収支内訳書）に記載誤り又は記載漏れがないかご確認の上、別紙「不動産所得の収入の内訳」に記入してご回答ください。		

お尋ねしたい事項		お尋ねに対する回答																																						
<input type="checkbox"/> 租税公課の内訳について <small>【誤りやすい事例】 ・自宅分の固定資産税を計上 ・住民税、所得税を計上</small>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>租税公課の種類（例：固定資産税）</th> <th>賃貸等の有無（注）</th> <th>24年中の支払金額</th> <th colspan="2">左のうち必要経費算入額</th> </tr> <tr> <th>物件の所在地</th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>有・無</td> <td>円</td> <td>円</td> <td>円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>有・無</td> <td>円</td> <td>円</td> <td>円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>有・無</td> <td>円</td> <td>円</td> <td>円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>有・無</td> <td>円</td> <td>円</td> <td>円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>有・無</td> <td>円</td> <td>円</td> <td>円</td> </tr> </tbody> </table>	租税公課の種類（例：固定資産税）	賃貸等の有無（注）	24年中の支払金額	左のうち必要経費算入額		物件の所在地						有・無	円	円	円		有・無	円	円	円		有・無	円	円	円		有・無	円	円	円		有・無	円	円	円				
租税公課の種類（例：固定資産税）	賃貸等の有無（注）	24年中の支払金額	左のうち必要経費算入額																																					
物件の所在地																																								
	有・無	円	円	円																																				
	有・無	円	円	円																																				
	有・無	円	円	円																																				
	有・無	円	円	円																																				
	有・無	円	円	円																																				
<small>（注）「有・無」のいずれかに「○」を付けてください。なお、賃貸用と非賃貸用不動産の両方に係る支払の場合には、「有・無」の両方に「○」を付けてください。</small>																																								

連絡先 担当者  電話

※ 担当者にご連絡いただく際は、税務署の電話番号におかけいただいた後、自動音声案内にしたがって、「2」を選択してください。  
この文書による行政指導の責任者は、表記の税務署長です。

（裏面）

（欄が不足する場合は、お手数ですが適宜の用紙にご記入をお願いいたします。）

お尋ねしたい事項	お尋ねに対する回答																										
<input type="checkbox"/> 修繕費の内訳について <small>【誤りやすい事例】 ・自宅の修繕費を計上 ・資本的支出（資産の価額を増したり、使用可能期間を延長するような支出）を計上し減価償却資産となります。</small>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>修繕の内容</th> <th>賃貸等の有無（注）</th> <th>24年中の支払金額</th> <th>左のうち必要経費算入額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>修繕の対象となる不動産の所在地</td> <td>有・無</td> <td>円</td> <td>円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>有・無</td> <td>円</td> <td>円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>有・無</td> <td>円</td> <td>円</td> </tr> </tbody> </table>	修繕の内容	賃貸等の有無（注）	24年中の支払金額	左のうち必要経費算入額	修繕の対象となる不動産の所在地	有・無	円	円		有・無	円	円		有・無	円	円										
修繕の内容	賃貸等の有無（注）	24年中の支払金額	左のうち必要経費算入額																								
修繕の対象となる不動産の所在地	有・無	円	円																								
	有・無	円	円																								
	有・無	円	円																								
<small>（注）「有・無」のいずれかに「○」を付けてください。なお、賃貸用と非賃貸用不動産の両方に係る支払の場合には、「有・無」の両方に「○」を付けてください。</small>																											
<input type="checkbox"/> 借入金利子の内訳について <small>【誤りやすい事例】 ・自宅に係る借入金利子を計上 ・借入金の元本返済額を計上</small>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>支払先の名称</th> <th>賃貸等の有無（注）</th> <th colspan="2">借入返済合計額</th> </tr> <tr> <th>借入金の対象となる不動産の所在地</th> <th></th> <th>上のうち借入金利子</th> <th>左のうち必要経費算入額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>有・無</td> <td>円</td> <td>円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>有・無</td> <td>円</td> <td>円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>有・無</td> <td>円</td> <td>円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>有・無</td> <td>円</td> <td>円</td> </tr> </tbody> </table>	支払先の名称	賃貸等の有無（注）	借入返済合計額		借入金の対象となる不動産の所在地		上のうち借入金利子	左のうち必要経費算入額		有・無	円	円		有・無	円	円		有・無	円	円		有・無	円	円		
支払先の名称	賃貸等の有無（注）	借入返済合計額																									
借入金の対象となる不動産の所在地		上のうち借入金利子	左のうち必要経費算入額																								
	有・無	円	円																								
	有・無	円	円																								
	有・無	円	円																								
	有・無	円	円																								
<small>（注）「有・無」のいずれかに「○」を付けてください。なお、賃貸用と非賃貸用不動産の両方に係る支払の場合には、「有・無」の両方に「○」を付けてください。</small>																											
<input type="checkbox"/> その他の経費の内訳について <small>（黄色申告決算書①欄）</small>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>支払の内容（例：交際費、交通費）</th> <th>24年中の支払金額</th> <th>左のうち必要経費算入額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>円</td> <td>円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>円</td> <td>円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>円</td> <td>円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>円</td> <td>円</td> </tr> </tbody> </table>	支払の内容（例：交際費、交通費）	24年中の支払金額	左のうち必要経費算入額		円	円		円	円		円	円		円	円											
支払の内容（例：交際費、交通費）	24年中の支払金額	左のうち必要経費算入額																									
	円	円																									
	円	円																									
	円	円																									
	円	円																									
<input type="checkbox"/> 雑費の内訳について <small>（収支内訳書②欄）</small>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>支払の内容</th> <th>24年中の支払金額</th> <th>左のうち必要経費算入額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>円</td> <td>円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>円</td> <td>円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>円</td> <td>円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>円</td> <td>円</td> </tr> </tbody> </table>	支払の内容	24年中の支払金額	左のうち必要経費算入額		円	円		円	円		円	円		円	円											
支払の内容	24年中の支払金額	左のうち必要経費算入額																									
	円	円																									
	円	円																									
	円	円																									
	円	円																									
<small>※ 同一内容の支払である場合には、合計額による記載でも構いません。</small>																											
<input checked="" type="checkbox"/> 管理費 消耗品費 旅費交通費 水道光熱費 について	<table border="1"> <thead> <tr> <th>支払の内容</th> <th>24年中の支払金額</th> <th>左のうち必要経費算入額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>円</td> <td>円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>円</td> <td>円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>円</td> <td>円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>円</td> <td>円</td> </tr> </tbody> </table>	支払の内容	24年中の支払金額	左のうち必要経費算入額		円	円		円	円		円	円		円	円											
支払の内容	24年中の支払金額	左のうち必要経費算入額																									
	円	円																									
	円	円																									
	円	円																									
	円	円																									

### 不動産所得、目光らす税務当局 徴収強化に本腰 申告漏れや必要経費、細かく調査

2013/9/2 7:00 | 日本経済新聞 電子版

税務当局が不動産の賃貸所得(不動産所得)のある個人を詳細に調べ始めた。賃貸不動産が多い東京都など都市部を中心に「お尋ね」と題した文書を多数送付。確定申告などの内容を質問しており、今後調査を強化する可能性がある。不動産は老後資金のための保有も含めて裾野は広く、注意が必要だ。

『「お尋ね」って何？ 回答義務はあるの』。8月上旬、賃貸アパートを持つ千葉県の名川勲さん(仮名、78)は酷暑の中、慌てて税理士事務所に駆け込んだ。

#### ■「お尋ね」相次ぐ

7月以降、賃貸マンション・アパートなど賃貸不動産を持つ個人に税務署から2012年の不動産所得について文書で質問する「お尋ね」が相次いで届き、大きな波紋が広がっている。

文書は現在、東京国税局管内(東京都、神奈川県、千葉県、山梨県)の全税務署が不動産所得がある約110万の個人案件から選んで送付中。年内は続きそうだ。他の地域でも都市部の税務署は不動産所得に関心を強めており、東京国税局の方式が全国に広がる可能性も出てきた。

「お尋ね」は税務署が「行政指導」として個人に確定申告などの中身を問う。実際に個人の自宅などを訪れ詳細に調べる「税務調査」とは違う。回答する法的義務はないが、回答しないと税務署への呼び出しや実地の調査対象となる可能性があり、個人には「事実上の調査と言っても構わない」(税理士の本川国雄氏)。回答した場合も、これまでの申告内容に間違いがあれば修正を求められる。

# 売却時の税制

## 所得税(譲渡所得)・住民税

### 譲渡所得の計算方法

$$\text{譲渡収入金額}(*1) - (\text{取得費}(*2) + \text{譲渡費用}(*3))$$

(\*1) 土地・建物の売却代金

(\*2) 土地・建物の取得のために要した費用の金額から減価償却費の累計額を差し引いた費用。

(\*3) 仲介手数料、登記手数料、測量費用、契約書の印紙、更地で売却するときの建物の取壊費用、売却のための立退料ほか

### 税額の計算

$$\text{税額} = (\text{課税}) \text{譲渡所得金額} \times \text{税率}$$

### < 譲渡所得の税率 >

短期(所有期間5年以下)・・・39.63%(住民税9%を含む)

長期(所有期間5年超)・・・20.315%(住民税5%を含む)

# 売却時の税制

## 課税方法

分離課税・・・給与所得、不動産所得などとは区別し、譲渡所得だけの特別の税率を適用して税額を計算

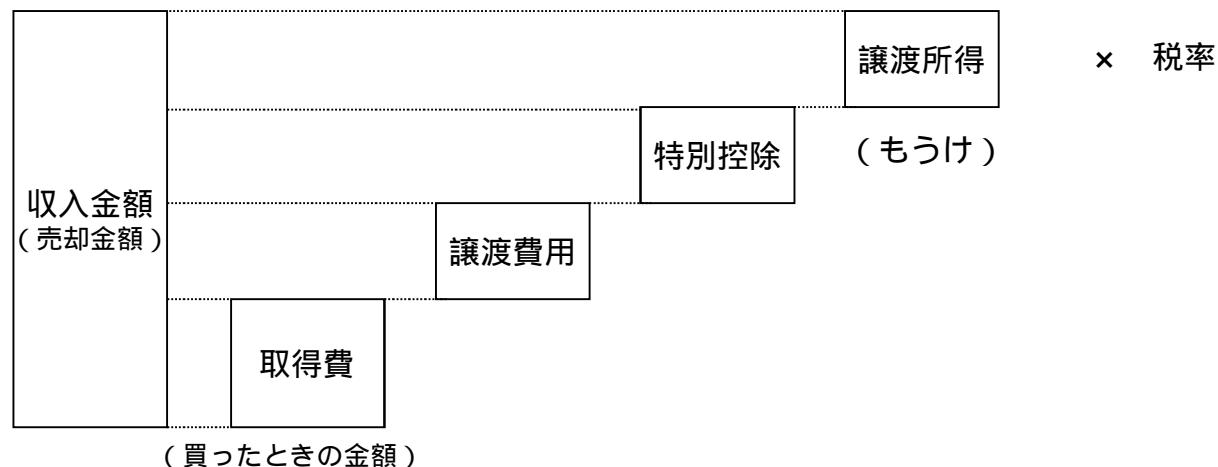
総合課税 給与所得や不動産所得など他の所得と総合し、一般の累進税率を適用して税額を計算。

## 優遇措置

居住用(マイホーム)の場合は、「3,000万円特別控除」や「軽減税率(14.21%)」などがあるが、賃貸している場合はなし。

論 点

# 売却時の税制



## 譲渡収入金額

売却した金額 + 固定資産税精算金

## 取得費

売却した資産を購入した時の金額 + 購入費用など

## 譲渡費用

売却時に支払った仲介手数料、印紙代、測量費等

## 特別控除

土地収用5,000万円控除、居住用3,000万円特別控除、特定長期土地1,000万円特別控除など

## 税率

長期譲渡所得 20% (所得税15%、住民税5%)、短期譲渡所得 39% (所得税30%、住民税9%)

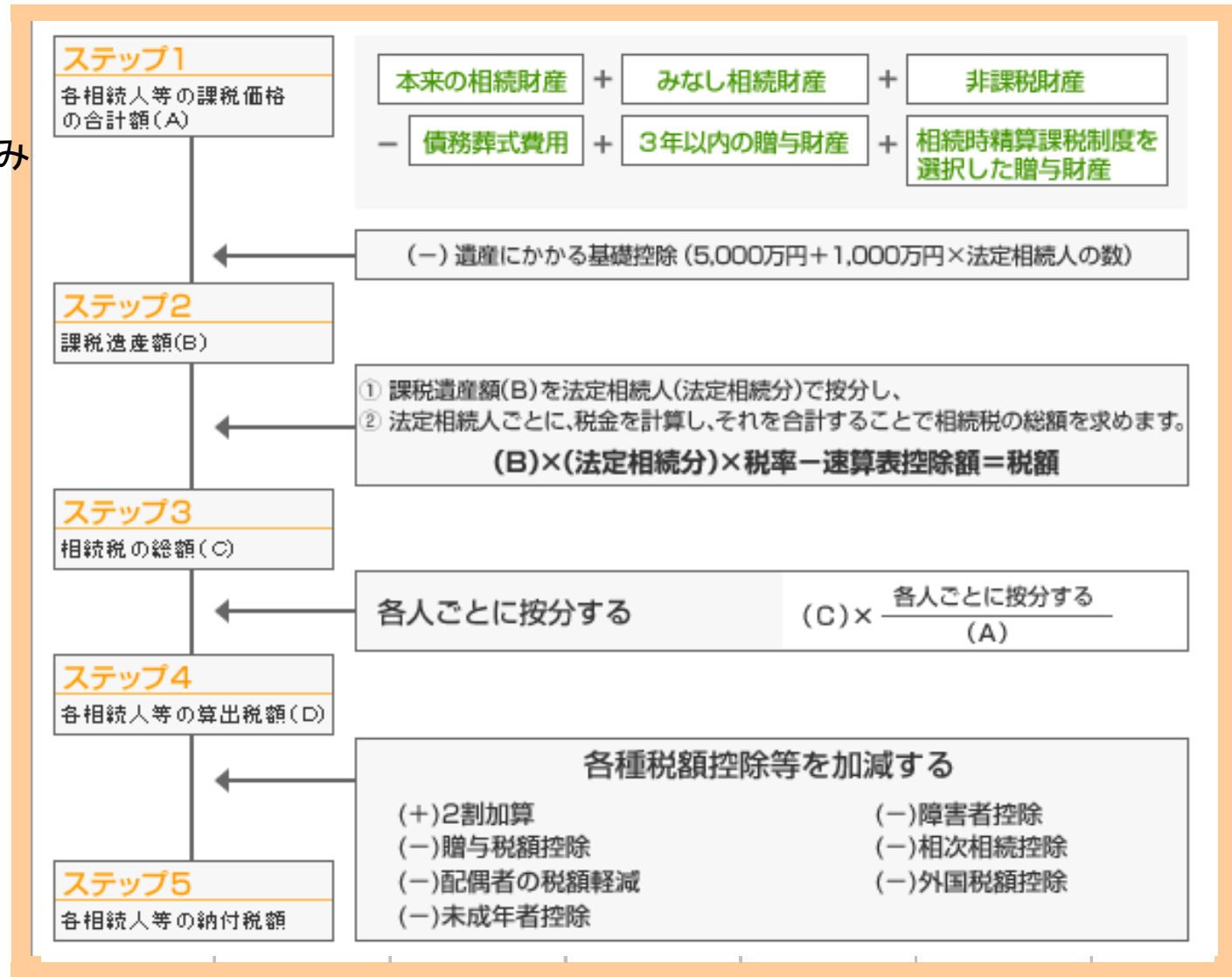
# 相続・贈与時の税制

相続税

贈与税

## 1. 相続税

相続税の計算のしくみ



# 相続・贈与時の税制

## 賃貸している土地・建物の相続税評価

### 土地・建物の評価

土地・・・路線価額(固定資産税評価額×倍率)

建物・・・固定資産税評価額

### 貸家建付地と貸家の評価

貸家が建てられている土地の評価 = 更地の評価額 × (1 - 借地権割合 × 借家権割合)

(\*) 借地権・・・地域によって異なるが60～70%

借家権・・・30%

貸家 = 建物の固定資産税評価額 × (1 - 借家権割合 × 賃貸割合)



# 相続・贈与時の税制

## 小規模宅地の特例

賃貸用に供されている宅地

要件 その宅地を取得した親族が被相続人の貸付事業を申告期限までに承継し、申告期限までその宅地等を有し、かつ、その貸付の用に供していること

限度面積 200㎡まで

減額割合 50%

論 点

# 相続・贈与時の税制

