

賃貸経営のお役立ち情報を三菱地所ハウスネットからお届けします

ハウスネット News

[ハウスネットニュース]

12

2022
December

お役立ち情報

「経費」になる項目を
おさえておこう

経費計上のポイントをおさえ

**正しく得する
確定申告**

経費計上のポイントをおさえて

正しく得する

確定申告

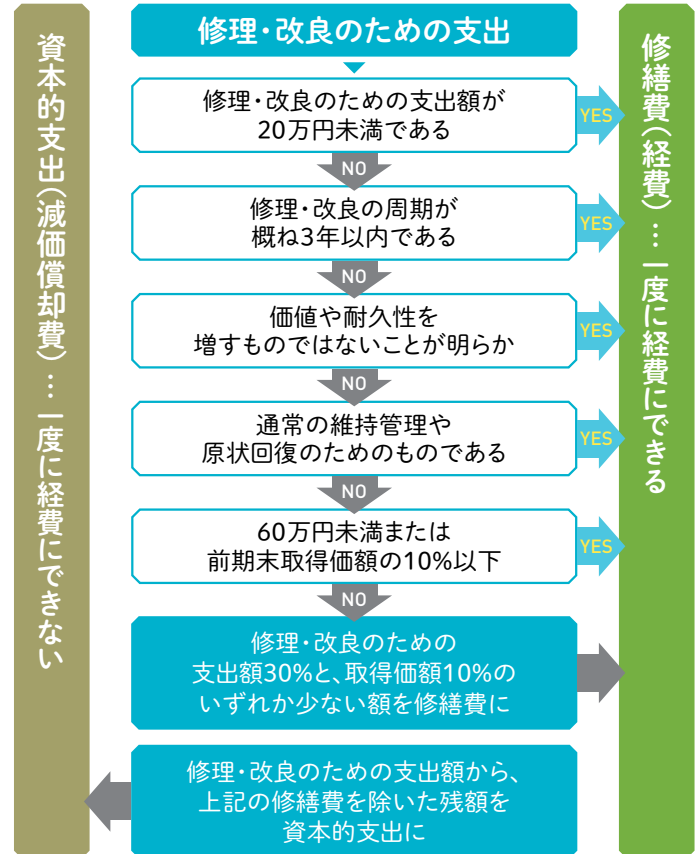
自分で申告をしているオーナー様でも、収入や経費の計上に関わる勘違いや、優遇制度の利用もれなどのミスをしていることがよくあります。今回は、賃貸経営に詳しい税理士の野上さんが、経費計上のポイントを踏まえた、安定経営と節税につながる確定申告を解説します。



税理士法人
アンサーズ会計事務所
代表社員
野上浩二郎さん

資産家や中小企業オーナーの多くが潜在的に抱える相続・事業承継の悩みを掘り起こし、解決するために全力を尽くしている。

修繕費(経費)と 資本的支出(減価償却)の判断フロー



判断に迷いやすい 「修繕費」と「資本的支出」

経費に差が出る最大のポイントは減価償却費です。建物や付属設備、その他の固定資産を、それぞれの法定耐用年数に振り分けて経費にするものです。購入資産ごとの金額によっては、3つの「少額資産の必要経費算入」特例を利用することができます。

- ①「少額減価償却資産」と呼ばれる10万円未満の資産は、「消耗品費」「備品費」などの項目とし、単年度の経費に全額算入できます。
- ②資産取得価額が10万円以上20万円未満の資産は、3年間に分けて毎年3分の1ずつ経費算入できます。
- また、③青色申告者の特例として、1つ10万円以上30万円未満のものは、複数取得しても1年間の合計金額が300万円までは一括して経費

※取得価額とは、修理・改良の対象物を購入した際の価額のことで、取得に付帯する引取運賃、荷役費、運送保険料、据付費などを含める

算入することが可能です。

ただ、一度に経費を計上してしまうと、翌年以降の経費が減り、課税所得が増えて税負担が重くなるおそれがあるため、収支のバランスをよく見て実践することが大切です。なお、設備リースを活用すれば、初期投資なしで、リース料を毎年経費にできます。

管理費や修繕費は、基本的には単年度の経費にできます。しかし、間取り変更や設備を刷新するリノベーションのように、建物の価値や耐久性を高める費用については「資本的支出」とされ、減価償却の対象となることに注意してください（右ページ図参照）。ポイントとしては、金額の大小ではなく、付属設備や建具などの取得費は資本的支出、部材を含む工事金額は修繕費と考えると良いでしょう。原状回復工事や数百万円以上かかる外壁塗装や屋上防水などの大規模修繕も、修繕費として一括計上できます。工事費は修繕費に、残ったものを資本的支出として減価

償却に回す、という具合に細かく振り分けて経費にすれば、上手に節税できるでしょう。修繕費と資本的支出が同時に含まれるリフォーム工事の場合は、工事の種類や作業内容、部材・設備に分けた詳細な見積もり書を取り、修繕費と資本的支出を分類して計上するようになしてください。

期末でも間に合う！掛け金を経費化できる制度

期末が近くなつてから課税所得

台風などの自然災害で被災した場合、経費の計上はどうすればいい？

損害を受けた建物の原状回復にかかった費用は、金額に関わらずすべて修繕費となる。被害が大きく、リノベーションに相当する復旧を行い、資本的支出との区別がわからない場合には、30%相当額を修繕費に、残り70%を資本的支出にすることが可能。損害保険の保険金分は経費にできない。

掛け金が全額経費になる制度

①個人型確定拠出年金(iDeCo)

掛け金上限は年間81.6万円まで(第1号被保険者の場合)。加入資格は20歳以上60歳未満。60歳以降に一括か分割で受け取れる。

②小規模企業共済

掛け金上限は年間84万円。20年以内に解約すると受け取り金額が支払額を下回る。

③経営セーフティ共済(中小企業倒産防止共済)

取引先の倒産に備えた積立制度。掛け金上限は、年間240万円(総額800万円)。40カ月以上加入で解約でき、掛け金が100%戻る。

が大きくなりそうだと気づき、経費を積み増したいと思った場合に有効なのが、掛け金を全額経費にできる積立制度。左下コラムの3種類が代表的です。①と②は個人事業主向きで、積立金を退職金(一括)や年金(分割)として受け取れるうえに、所得税が安くなる控除制度を利用できます。③の経営セーフティ共済は、控除額が最も大きいものの、メリットがあるのは法人のみ。戻った掛け金はそのまま課税所得となるため、法人税の節約に

は同額規模の経費を充てるなど対策が必要となるでしょう。

なお、2020年分の所得から青色申告特別控除(65万円)が10万円減りますが、e-tax申告か電子帳簿保存を行う場合は引き続き控除額は65万円です。55万円または65万円の要件を満たしていない事業者の控除額10万円は、変更ありません。

以上で述べてきたことを参考に、計上する経費を意識して確定申告に取り組んでみてください。



確定申告で賢く節税するために 「経費」になる項目を おさえておこう

確定申告で節税するためには「経費の計上漏れ」がないようにすることが外せないポイントです。経費にできる主な項目を一覧にまとめましたので、参考にしてみてください。



『不動産所得の主な経費』

• 租税公課	土地、建物の固定資産税のほか、印紙税、不動産取得税、登録免許税。
• 減価償却費	建物や設備の取得あるいは建築にかかった費用、大規模なリフォーム（資本的支出）などは、それぞれ取得した資産の耐用年数に応じて複数の年に分割して経費に計上。
• 地代家賃	自宅が借家でその一部で業務を行っている場合、面積に応じて家賃などを経費に計上。
• 借入金利子	アパートなどの取得または建設にともなう借入金（ローン）の利息は全額経費になる。ただし、初めて賃貸経営を開始した人は、その開始後に支払った分のみが経費となり、開始以前に支払った分は建物等の取得費として減価償却の対象に。
• 車両代	合理的な範囲で賃貸事業にマイカーを使用した分は経費として認められる。通常は使用頻度に応じた割合で計上。
• 広告宣伝費	入居者募集のための広告費用。
• 資料費	資料として購入した新聞や雑誌、書籍など。
• 宿泊費	打ち合わせ、現地視察などで、遠隔地に行った場合の宿泊費も経費に。業者との懇親のための旅行などの場合も、賃貸事業において必要なものであれば認められることも。
• 消耗品費	事務用品などのほかパソコンなども一式10万円未満（青色申告の場合は一式30万円未満、年間合計300万円まで※）なら経費に計上。
• 修繕費	室内の汚れたクロスの貼り替え、雨漏りの修繕など、建物の原状回復や通常の維持・管理にかかる費用。
• 給料手当	管理料や賃貸料の集金などに従事している使用人で、生計を一にする親族以外に支払った給料。
• 専従者給与	賃貸経営に従事している、生計を一にする親族に支払った給料（青色申告の場合）。
• 損害保険料	火災保険、賠償責任保険、自動車保険（事業に使用する割合に応じて）など。
• その他	管理委託料、事務費、鍵交換費用、弁護士や税理士などへの報酬、不動産会社への仲介手数料など。

※「少額減価償却資産の特例」（2020年3月末まで適用、以降延長の可能性あり）詳しくは税理士などの専門家へご相談ください