

所得税のきほん ～ 不動産所得 ～

不動産所得の種類

①不動産の貸付け②不動産上の権利の貸付け③船舶や航空機の貸付け

不動産所得の金額

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

総収入金額

1月1日から12月31日までに収入すべきことが確定した金額で計算します。

主なもの

- ①貸付けによる賃貸料収入、入居者から受け取る共益費（電気代、水道代、掃除代など）
- ②敷金、保証金などのうち返還を要しないもの

計上時期

- ① . . . 契約や慣習などにより支払日が定められている場合→その定められた日
支払日が定められていない場合→実際に支払いを受けた日
- ② . . . 物件の引渡しあり→引渡しのあった年
物件の引渡しなし→契約の効力発生日

必要経費

不動産収入を得るために直接必要な費用のうち、家事上の経費と明確に区分できるもので、その年において債務の確定した金額を必要経費に算入することができます。

主なもの

- ①固定資産税 ②損害保険料 ③減価償却費 ④修繕費

CHECK 不動産所得の赤字があるとき

他の黒字の所得金額から差し引くことができ、これを損益通算といいます。ただし、不動産所得の金額の損失のうち次の損失は損益通算の対象になりません。

- 1. 別荘などのように主に趣味や娯楽の目的で所有する不動産の貸付けに係るもの
- 2. 不動産購入のための借入金利子で、土地の取得にかかった額に相当する部分

※その他損益通算できないものあり

※令和6年12月現在の法令による

吉川和章税理士事務所



054-255-1872

〒420-0006 静岡市葵区若松町96-16



お電話または左記QRコードより
お気軽にお問い合わせください！