

質問 1

アパートや貸家からの収入は何所得になりますか。また、収入から差し引ける必要経費にはどんなものがあるのでしょうか。

回答 経営規模に関係なく不動産所得になります。

(1) 不動産所得

不動産、不動産の上に存する権利（地上権、地役権、借地権など）、船舶（20トン以上のもの）又は航空機の貸付けによる所得をいいます。

貸家、貸店舗、貸事務所、アパート、貸ガレージ、貸宅地、借地権の設定（譲渡とされるものを除きます）、広告塔の設置などによる所得が含まれ、これらの貸付けを事業としている場合であっても事業所得ではなく不動産所得になります。

(2) 不動産所得の計算

不動産所得は、その年中の不動産の賃貸に係る総収入金額（家賃、地代、権利金、礼金、更新料、名義書換料、返還を要しない敷金などの収入）から不動産収入をあげるために直接要した必要経費を控除して計算します。

(3) 不動産所得の必要経費

賃貸物件に係る次のような費用が必要経費になります。

イ 公租公課 固定資産税、不動産取得税、登録免許税等で原則としてその年12月31日までに申告等により納付すべきことが具体的に確定したものです。ただし、納期が分割して定められている税額については、各納期の開始の日又は実際に納付した日の属する年分の必要経費に算入することができます。

ロ 修繕費 家屋又は壁の塗替え、瓦の取替え、壊れたガラスの取替え費用などです。

ハ 火災保険料

ニ 管理費

ホ 減価償却費

へ 借入金利子 賃貸物件を購入するための借入金の利子は支出した年の必要経費になりますが、その資産の使用開始の日までの期間に対応する部分の利子については、その資産の取得価格に含めることができます。

ト 青色事業専従者給与又は白色事業専従者控除 不動産等の貸付けが事業的規模である場合で生計を一にする配偶者その他の親族がその不動産貸付業に専従しているときは、

（イ）青色申告の場合は、配偶者やその親族に支払う適正給与額は必要経費になり、

（ロ）白色申告の場合は、その親族1人につき47万円（配偶者は80万円）の事業専従者控除額が必要経費になります。

チ その他特殊なもの 資産損失、貸倒損失、青色申告特別控除などがあります。