

必要経費は漏れなく計上! 賃貸経営の総決算 「確定申告」に備える

新型コロナウイルスの影響で世界中が混乱した2020年も、残すところ1ヶ月。年が明ければ、さっそく「確定申告」の季節がやってきます。春先は業界のハイシーズンとも重なるうえ、申告期間中は税務署も大忙し。直前になって慌てないよう今から準備を進めましょう。

■ 必要経費を総ざらいして損しない確定申告を

2020年分の申告期間は、例年通り2021年2月16日(火)から3月15日(月)まで。賃貸経営者はその期間内に、不動産投資で得た1年間(1～12月)の「不動産所得」を計算し、国に申告しなければなりません。

所得とは収入から経費を差し引いたもので、この金額によって所得税や住民税の税額が決まります。そのため「経費」に計上漏れがあると、それだけ課税所得も増えることとなり、税金を払い過ぎることに。改めて何が必要経費になるのかを総ざらいし、払い損のない、正しく賢い申告を心掛けたいものです。

■ 必要経費にはどんなものが当てはまる？

不動産投資における必要経費とは、家賃収入を得るために直接的、または間接的に支払ったコストを指します。例えば、賃貸管理会社に支払う「管理委託料」や、入居付けに必要な「仲介手数料」「広告宣伝費」などはわかりやすいでしょう。ほかにも、必要経費には以下のような出費も当てはまります。

●**ローンの金利・保証料**… 金融機関から借入れを行っている場合、金利とローン保証料は経費扱いとなります。ただし、経費にできるのは原則として建物部分(設備含む)の金利に限られ、土地部分の金利は経費となりません。

●**保険料**… 物件の火災保険や地震保険、孤独死保険などの保険料は経費になります。

●**管理費・修繕積立金**… 分譲マンションの一室を貸し出している場合は、建物管理会社に支払う管理費や修繕積立金も経費です。

●**税金**… 不動産投資によって発生する固定資産税や不動産取得税、印紙税などの税金(租税公課)も経費として計上可能です。

●**修繕費**… 建物や設備の修繕、退去リフォーム代など、建物の維持管理費や修理費用は必要経費に当たります。また、工事内容を問わず、一回が20万円未満の工事費用は修繕費として計上可能です。

ただし、外壁をモルタル吹付からタイル貼りに変更するなど、物件価値を高める工事の場合には修繕費ではなく「資本的支出」となり、耐用年数に合わせた減価償却の扱いとなります。一括計上できませんのでご注意ください。

●**減価償却費**… 建物や設備の取得費はそれぞれの耐用年数で減価償却し、経費に算入します。償却費は国税庁の「減価償却資産の償却率表」にて定められた償却率と取得価額から算出します。

そのほか、不動産投資に関する費用であれば、新聞代や書籍代などの「情報収集・勉強代」、不動産会社や現地訪問などに要する「旅費・交通費」、電話・メールなどの「通信費」、司法書士や税理士などへの「報酬」といったコストも必要経費として計上できます。



■ 過少申告にはペナルティ。欲張り経費計上は禁物

このように必要経費として計上できるものが多くある一方、仕事用のスーツやバッグ、靴、腕時計など、身に付けるものは原則として経費になりません。なぜなら、こうした衣類や小物類は、仕事のみならずプライベートでも使用可能だからです。また、「情報収集・勉強代」は経費になると紹介しましたが、「資格取得費用」となると話は別。宅地建物取引士などの不動産関連の資格であっても、個人的なスキルアップが目的と見なされ対象外となります。

そのほか経費になるようでないものもありますので、迷ったら担当の税理士や税務署に確認しましょう。また、経費外のものまで計上するなどして故意に申告内容を偽ると、その先には次のようなペナルティが待っています。



●**過少申告加算税**… 本来の税額より少ない額で申告した場合のペナルティ。納税すべき正しい税額との差額の10%(期限内申告税額と50万円のいずれか多い額を超える部分は15%)が追加で課されます。

●**重加算税**… 故意に経費を偽ったり収入を隠したりと、悪質な過少申告と判断される場合には、10%を大幅に超える「差額の35%」が加算されます。また、青色申告の特別控除取り消しや、刑事罰を問われる可能性もあります。

少しでもキャッシュフローを残そう・節税しようという気持ちは分かりますが、虚偽の申告で加算税を取られては本末転倒。罰則があることを心に留め、適正な申告ができるよう努めたいものです。

●**e-Taxでないと控除額減！可能ならばこの機に切り替えを**
個人で行なうとなると複雑で手間のかかる確定申告。

加えてトップシーズンの税務署は例年大行列と、ただでさえ重たい腰がより一層重くなります。

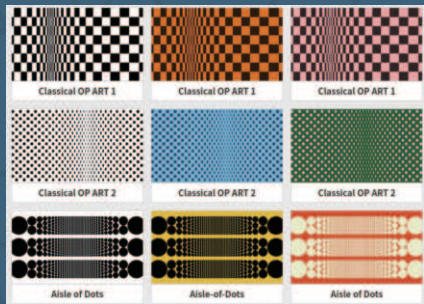
そこでお勧めなのが、国税電子申告・納税システム「e-Tax」。e-Taxを使えば、税務署まで行かなくとも自宅のPCからインターネット経由で確定申告が可能になります。国も利用を推進しており、今年からはなんと青色申告の65万円控除もe-Tax(または電子帳簿保存の活用)でなければ適用されなくなりました。窓口・郵送での申告は控除額55万円となり、その差額10万円。今後はe-Taxによる確定申告が主流となりそうです。



今年1月からはマイナンバーカードとスマートフォンアプリでe-Taxの利用が可能となり、確定申告もより簡単に。折しも新型コロナの影響で、窓口に行くのが躊躇われる今回の確定申告。未対応の方はe-Taxへの切り替え準備から始めてみてはいかがでしょうか。

リノベーションファイル No.014

DEZAKABE (デザカベ) - プチリフォーム



インパクトのある「デザイン壁」で部屋を変貌させる、デザインクロス。市販されている壁クロスだと単色・単調デザインのみで代わり映えないアクセントクロスも特注品のデザカベを用いることで、劇的に雰囲気が変わります。<デザカベの効果>
・競合物件との差別化・・・壁一面で表現するアートで差別化が図れます。
・案内件数増加・・・実際に見てみたいと言われる方が多く、現地案内に繋がります。
・退去防止・・・最近の方は壁色や床色に合わせ家具家電を買われる方も多く、デザインクロスに合わせ家具家電を購入された方は、他の部屋では物足りなくなるため、長期入居に繋がります。

2020年12月時点で130種類ほどのデザカベの施工が可能となっており、今後も新しいデザインの提供を予定。「壁一面」から始めるリフォームで物件の差別化を図り他にない物件にされては如何でしょうか。DEZAKABE(デザカベ)に関して、話を聞いてみたい、施工相談、ご不明な点がございましたら物件担当までは是非ご相談下さい。

【デザイン豊富なデザカベ】



●アート不動産の施工実績●

【施工実績1】



20代女性の方にて施工後0.5ヵ月で成約いただきました。

【施工実績2】



40代男性の方にて施工後1ヵ月半で成約いただきました。