



# 税相だより

—— 案ずるよりはまず相談 ——

<http://zeisou.net/>

第 206 号

平成 28 年 5 月 1 日

税相だより  
発行協力会

北九州市小倉北区  
紺屋町13-1  
毎日西部会館4F  
TEL 531-2431



## 総合農事センター（小倉南区横代東町1-6-1）

83種2000株を誇る「バラ園」、野菜・花・果樹などの試験栽培を行う「展示栽培温室」、市内の農業に関するパネル等を展示した「農業資料室」、木曾馬や牛等の家畜舎、白洲梅園、日本庭園、展望台、芝生広場、農林産物の売店などがあります。

## ● 北九州商工会議所管内税務相談所所在地 ●

門司税務相談所	〒801-0863	門司区栄町2番3号ニッチクビル3階	TEL 332-2380 FAX 321-2380
小倉税務相談所	〒802-0081	小倉北区紺屋町13番1号毎日西部会館4階	TEL 531-2431 FAX 531-2451
小倉南税務相談所	〒802-0804	小倉南区下城野1丁目9番18号KM第5ビル3階	TEL 951-3033 FAX 922-6008
若松税務相談所	〒808-0034	若松区本町3丁目11番1号バイサイドプラザ若松本館4階	TEL 771-3726 FAX 771-5692
八幡税務相談所	〒805-0061	八幡東区西本町4丁目1番1号さわらびガーデンモール八幡1番街2階	TEL 681-4538 FAX 671-1559
八幡西税務相談所	〒807-0856	八幡西区八枝3丁目7番19号	TEL 603-4777 FAX 603-4779
戸畑税務相談所	〒804-0082	戸畑区新池2丁目2番4号重松ビル2階	TEL 871-7651 FAX 871-7656

# アパート経営・不動産賃貸をしている人の申告（不動産所得）

## 1年間の決算を行って申告をします

アパート・マンション、独立家屋、月極駐車場等を経営している方などは「**不動産所得**」として申告します。

決算期間は、1月1日から12月31日までです。家賃や地代の総収入金額から必要経費などを差し引いて所得を計算します。

赤字になったときには、原則として、給与所得や事業所得など、ほかの所得から赤字を引くことができます。

## 不動産所得の青色申告特別控除は10万円です

不動産所得の場合、青色申告のメリットは事業所得にくらべて少なくなります。**青色申告特別控除は10万円。家族への専従者給与も支払うことができません。**

ただし、「**事業的規模**」で貸し付けをしている場合は、**青色申告特別控除は65万円、専従者給与も支払うことができます。**

なお、何をもって「**事業的規模**」と判断するかについては、収入状況や貸付物件の規模、管理状況などによって異なります。

## 事業的規模の要件と特典

事業的規模の要件	特典
<b>● マンション・アパートなど</b> 独立した部屋数がおおむね <b>10室以上</b>	① 青色申告特別控除( <b>65万円</b> )を受けられます ※複式簿記で記帳することが必要
<b>● 独立家屋が、</b> おおむね <b>5棟以上</b>	② 青色事業専従者給与を支払うことができます ③ 貸倒損失の計上、貸家のとり壊しや火災等で損失があった場合に全額必要経費に算入できます

## 土地取得の借入金利息は損益通算ができません

賃貸用の不動産を購入するための借入金があり、不動産所得が赤字になったときは注意が必要です。**土地購入のための借入金利息分については、ほかの所得と損益通算をすることができません。**



## 収入や必要経費になるのはどんなもの？

不動産所得の収入になるのは、賃貸料、礼金、更新料などです。必要経費には、固定資産税、減価償却費等ですが、ここでは、不動産所得で注意したい経費について説明していきます。

## 「損害保険料」はここに注意しましょう

建物などにかけた地震保険料などは「損害保険料」に計上します。ただし、自宅と賃貸物件に共有部分があるときは、自宅部分の保険料は経費にできません。面積割りで按分して、自宅部分が「地震保険」に該当すれば「地震保険料控除」を受けましょう。

また、満期返戻金が支払われるときには、積立保険料部分は必要経費にできません。

## 修繕をしたときはここに注意しましょう

アパートや家屋の畳替えや壁の塗り替え、障子の張り替えなどをしたときは「修繕費」を計上します。

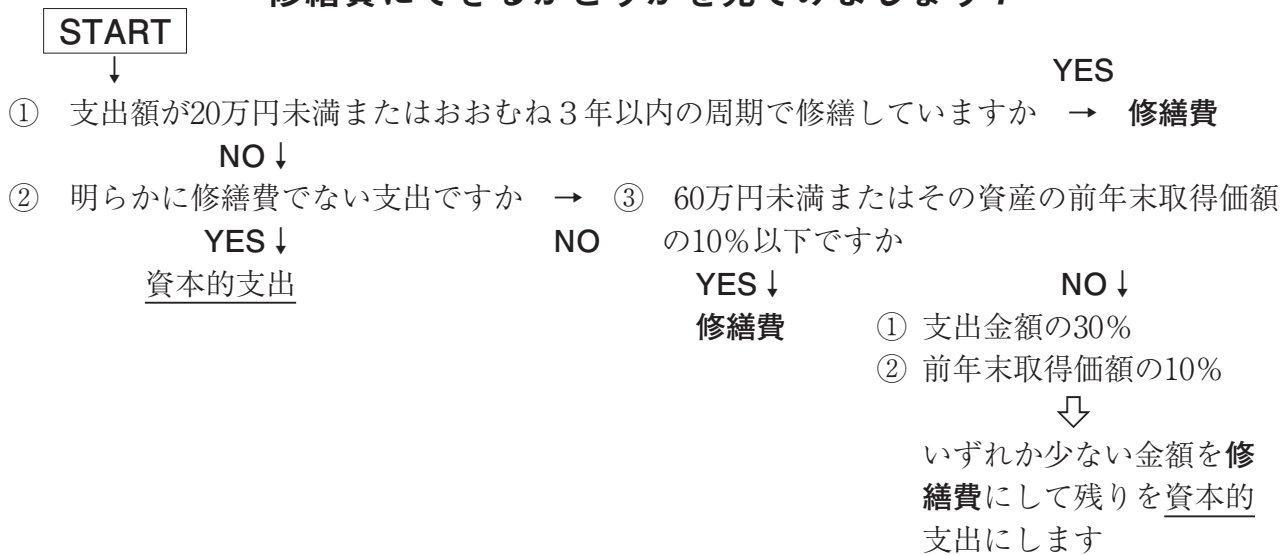
ただ、注意したいのは、「修繕費」として計上できるのは「**通常の維持管理や修理のために支出した**、ものだけだということです。

したがって、モルタルの壁をタイルに張り替えたときや畳張りをフローリングに替えたときには、「修繕費」にはできません。

このように、使用できるであろう期間を延長させたときや資産の価値を増加させたときには、その費用を資産の取得価額に足して減価償却を行う必要があるからです。

なお、「修繕費」になるかが不明なときは、下のフローチャートを参考にして下さい。

## 修繕費にできるかどうかを見てみましょう！



## 個人番号カード(マイナンバーカード)を持ちたい場合の 交付取得をどうすればいいのか？

通知カードは顔写真がなく、マイナンバーが必要な手続きでは運転免許証などの本人確認書類とともに示す必要があります。

希望者に無料で交付されるマイナンバーカードには顔写真がついています(再交付は有料)。マイナンバーを示す場面だけでなく、身分証明書として使えるところもあります。免許証やパスポートを持たない人の利用が想定されます。

マイナンバーカードの申請書類は、自宅に届いた通知カードに付いています(ただし、転居後は使えません)。申請すると、「**交付通知書**」がはがきで届きます。**交付通知書**と**手元の通知カード**、**本人確認書類**の「3点セット」を持って市区町村の窓口に取りに行くことになります。

市区町村によっては、窓口の混雑を緩和するため、受け取り場所や時間を予約できるところもあります。市区町村からの案内に気をつけましょう。

窓口では、「**英数字6文字以上16文字以下**」と「**数字4桁**」の暗証番号の設定が必要です。マイナンバーカードを万一、紛失しても、暗証番号が他人に知られなければ簡単に悪用されません。

## 個人番号カード交付取得で住基カードはどうなる？

**住民基本台帳カード(住基カード)**は、身分証明書や確定申告書の電子申告、自治体のサービス提供に利用されてきました。交付から10年間の使用期限まではこれまで通り使えます。その後は、市区町村の窓口で公布される**個人番号カード(マイナンバーカード)**で代用が可能になります。住基カードの期限前でも、交付申請すれば、本年1月以降に市区町村窓口でマイナンバーカードを受け取れます。住基カードは無効となり、返納を求められます。どのタイミングでマイナンバーカードに切り替えるのが便利かは、居住する市区町村によって事情は異なります。各自治体が住基カードに付け加えているサービスが、交付されるマイナンバーカードには導入されなかったり、本年1月以降すぐに付与されなかったりする可能性もあるためです。マイナンバーカードの取得時期によって、サービスに「空白期間」ができてしまうわけです。

住基カード利用者は市区町村に、カードの切り替え時期によって生じるサービスの有無を確認する必要があります。ただ住基カードと同じく、マイナンバーカードも所持を希望しない人は交付申請する必要はございません。