

Actus Newsletter

個人所有の賃貸不動産に係る税務ポイント



令和8年3月に発表された令和8年の地価公示では全国地価は5年連続で上昇し、不動産投資への関心が続いています。こうした中、個人で賃貸不動産を取得し運用する際には、取得時・保有時・売却時ごとに税務上の確認すべきポイントがあります。今回は、各場面で押さえておきたい基本的な税務のポイントを解説します。

■取得時の税務のポイント

●取得時の消費税について

不動産賃貸業を行う場合、不動産取得時に支払った建物などの消費税は原則的に仕入税額控除の対象となります。ただし、国内において行う**居住用賃貸建物に係る課税仕入れ等の税額は仕入税額控除の対象になりません**。居住用賃貸建物とは、住宅の貸付の用に供しないことが明らかな建物以外の建物で、**税抜金額が1,000万円以上**のもの(高額特定資産や調整対象自己建設高額資産に該当するもの)です。なお、居住用賃貸建物の課税仕入れの後、原則3年以内に譲渡した場合などには、一定の調整計算を行います。

●取得時に発生する税金について

不動産の取得時には、不動産取得税や登録免許税などの負担が発生します。

各区分	不動産取得税	登録免許税(不動産)
課税の時期	取得したとき	移転等の登記を行ったとき
計算式	土地・家屋(住宅): 不動産の価格 × 3/100	売買: 不動産の価格 × 1000分の20
	家屋(非住宅): 不動産の価格 × 4/100	その他: 不動産の価格 × 適用税率
不動産の価格	原則として市町村の固定資産課税台帳に登録されている価格	

■保有時の税務のポイント

土地や建物などの不動産の貸付け等による所得は所得税上の不動産所得に該当します。

●不動産所得の計算について

不動産所得は、**総収入金額**から**必要経費**を差し引いて計算します。

区分	内容
総収入金額	家賃・共益費・礼金・更新料・敷金のうち返還不要部分等
必要経費	減価償却費・修繕費・固定資産税・物件管理費・水道光熱費、借入金の支払利息等

●減価償却費の計算について

減価償却費は、建物やその付属設備などの資産の種類ごと、取得価額と耐用年数をもとに計算します。取得価額は、購入代金と仲介手数料や登記関連費用、取得時の税金などの付随費用等の合計額です。耐用年数は、資産の用途と構造によって償却する年数が決められており、例えば、住宅用の鉄骨鉄筋コンクリート造りの建物については47年、住宅用の木造の建物は22年で減価償却費を計算します。

●修繕費と資本的支出について

不動産の保有の際に、修繕などの費用が発生しますが、税務上は**修繕費**と**資本的支出**に分類されます。修繕費となるものは必要経費に算入され、資本的支出となるものは、資産として取り扱い、減価償却費計算の対象となります。なお、資本的支出の金額が20万円未満のもの、または資本的支出がおおむね3年以内の期間を周期として行われることが明らかである場合は修繕費として認められます。

区分	支出の内容	取扱い
資本的支出	使用可能期間の延長または価値の増加をもたらす等の支出	資産として計上
修繕費	通常の維持管理及び原状回復のため等の支出	必要経費に算入

●保有時の消費税について

保有時の消費税は、対象となる不動産の**貸付区分**によって課税対象となるかどうか異なります。

貸付の区分	貸付期間	消費税区分
住宅の貸付	1か月以上	非課税売上
	1か月未満	10%課税取引
事務所等の貸付・駐車場施設の貸付		
土地のみの貸付	1か月以上	非課税売上
	1か月未満	10%課税取引

●不動産所得の損益通算について

不動産所得は、給与所得、一時所得、雑所得など各種の所得金額を合計し、その合計所得金額が増えるほど高い税率が課される超過累進税率で計算される**総合課税**の対象となります。

不動産所得で赤字(損失)が発生したときには、原則として給与所得などの他の総合所得の黒字と**損益通算(相殺すること)**が**可能な所得**です。ただし、不動産所得の金額の損失のうち、**別荘等のように娯楽等の目的等**で所有する不動産の貸付に係る損失や、土地等を取得するために借りた借入金の利子は**損益通算の対象**となりません。

●事業的規模の判定と取扱いの違い

不動産所得を計算するにあたっては、その不動産賃貸事業の規模が**事業的な規模で行われているかどうか**によって次のように取り扱いが異なります。なお、事業的規模の判定については、原則として独立家屋が5棟以上または独立した室数が10室以上を基準に判定します。

各区分	事業的規模の場合	事業的規模以外の場合
資産損失(除却などの損失)	全額必要経費に算入	不動産所得の金額を限度
青色専従者給与・専従者給与	適用可能	適用不可
賃貸料等の貸倒損失	回収不能年分の必要経費に算入	収入計上年に遡って所得計算修正
青色申告特別控除	一定の要件で最大65万円の控除	一定の要件で最大で10万円の控除

■売却時の税務のポイント

土地や建物などの資産を譲渡することによって生ずる所得を譲渡所得といいます。

●譲渡所得の計算について

譲渡所得は、**譲渡収入金額**から**取得費**と**譲渡費用**を差し引いて計算します。

区分	内容
譲渡収入金額	土地や建物の譲渡対価、未経過固定資産税等に相当する支払を受けた金額等
取得費	購入代金、建築代金、購入手数料、設備費、改良費等。 建物などは、購入代金などから減価償却費又は減価償却費相当額を控除した金額。
譲渡費用	売却するために直接かかった費用。仲介手数料や測量費、売買契約書の印紙代、立退料、建物を壊して土地を売却場合の取壊し費用等が該当。

●譲渡所得の計算上のポイント

譲渡所得は、総合課税の不動産所得とは異なり、他の所得金額と合計せず、それだけを分離して税額を計算する**分離課税**となります。また、土地や建物の譲渡損失が生じた場合、原則として同じ年に他の土地や建物の譲渡所得がある場合には損益通算が可能ですが、不動産所得の赤字の時のように、給与所得や不動産所得など他の所得との**損益通算は原則できません**。

●不動産の所有期間による税率の違い

不動産の譲渡所得は、その不動産の所有期間によって適用される税率に違いがあります。なお、所有期間の判定は、購入した日から「売却年の1月1日時点」までの所有期間で行われます。なお、相続や贈与で取得した不動産は、自分がもらった日ではなく、被相続人や贈与者が取得した時期を引き継いで判定します。

所有期間	所得区分	税率
所有期間 5年以下	短期譲渡所得	所得税等: 30.63% / 住民税: 9%
所有期間 5年超	長期譲渡所得	所得税等: 15.315% / 住民税: 5%

●売却時の消費税について

売却時の消費税の取扱いは、対象となる不動産の資産区分によって課税対象となるかどうか異なります。売却資産の区分が建物や償却対象の資産の場合は10%の課税取引、売却資産の区分が借地権や土地などについては非課税取引となります。

ア ク タ ス 税 理 士 法 人



【赤坂事務所】 東京都港区赤坂4-2-6 住友不動産新赤坂ビル2F TEL:03-3224-8888
【立川事務所】 東京都立川市曙町2-37-7 コアシティ立川5F TEL:042-548-8001
【大阪事務所】 大阪市西区江戸堀1-5-16 JMFビル肥後橋01 9F TEL:06-6676-8172
【長野事務所】 長野県飯田市松尾上溝2700-1 MATOIビル2F TEL:0265-59-8070
【名古屋事務所】 愛知県名古屋市丸の内2-19-32 パインツリー丸の内 TEL:052-228-7845
<https://www.actus.co.jp> info@actus.co.jp

アクタス
ウェビナー

