

# 不動産所得決算書の作成と提出について

駒ヶ根市税務課

日頃、市税務行政につきまして、ご理解とご協力をいただき感謝申し上げます。

さて、本年も所得の申告時期がまいりました。昨年、市県民税の申告をされた方に、不動産所得決算書をお届けしております。次のようにお取り扱いください。

**この決算書は、昨年1月1日～12月31日の1年間の不動産に係る収入・支出について決算を行い、所得を算出するためのものです。**

**【この決算書を提出する必要のない方】** ……所得税の確定申告をされる方は、税務署の用紙（収支内訳書）を使用していただくため、この決算書を提出する必要はありません。

**【不動産の貸し付けを廃止された方】** ……お手数ですが決算書余白に「〇年〇月〇日廃止」と記入し、提出してください。

作成した決算書は、**同封の「市県民税申告書」と一緒に、申告期限内に税務課へ提出してください。**

※ 決算の結果、所得金額がゼロ、あるいは赤字となった場合も提出してください。

☆ ご不明な点等ございましたら、税務課市民税係までお問い合わせください。

駒ヶ根市役所 電話 0265-83-2111（代） 内線 273

## 【不動産決算書の作成について】

### ◎ 収入金額の取り扱い

- 収入金額については、昨年1月1日から12月31日までに収入の確定した金額によって計算しますが、収入の確定する時期とは原則として次に掲げる日です。
  - 賃貸料の支払期日が定められている場合 …… その支払期日
  - 賃貸料の支払期日が定められていない場合 …… 実際に支払いを受けた日※ 請求があったときに支払うべきものは、請求の日
- 土地・建物の貸し付けにより一時的に受け取る礼金、権利金、更新料や、敷金、保証金で明け渡す時に借り主に返還しないものは、原則として収入金額に算入してください。
- 決算書の〔貸家・貸地等の別〕欄は使用区分により、住宅・店舗・事務所・アパート・倉庫・車庫・駐車場・宅地・農地等のように、具体的に記入してください。
- 農業の小作料（農業委員会に届出のしてあるもの）や、広告看板の設置に伴う土地や建物の使用料も不動産所得になります。
- アパート、貸間などの所得は原則として不動産所得ですが、下宿のように食事を供する場合の所得は、その経営に応じ事業所得または雑所得となりますのでご注意ください。

## ◎ 主な経費とその取扱い

租 税 公 課	固定資産税・不動産取得税等、貸し付ける不動産に課税されている税金等をいいます。(税務課で発行証明する「税額計算書」等を参照してください。)
損 害 保 険 料	貸し付ける不動産に掛けている火災保険や損害保険の保険料をいいます。(自家用と併用している場合は、面積であん分します。)
修 繕 費	貸し付けている建物や設備の簡易な修繕費です。(畳・襖の貼り替えなど)
減 価 償 却 費	貸し付ける不動産の取得費用は、その資産が貸し付けに耐えられなくなるまでの収入に対応していると言えますから、取得した年にその全額を必要経費としないで、一定の方法によりその資産の使用期間全体に配分して、これを必要経費とします。この配分された金額が減価償却費です。ただし使用可能期間が1年未満の資産や、取得価格が10万円未満の資産は、減価償却をしないで、全額をその年の必要経費に算入します。(なお建物については平成10年から耐用年数が短縮され、平成9年以前から有している建物についても短縮された耐用年数が適用されます。)
借 入 金 利 子	貸し付ける不動産を取得する際に組んだローンの利子や、受取手形の割引料等です。借入金の元金に相当する返済金は、必要経費に算入できません。
地 代 家 賃	不動産の貸し付けに関連して、他から不動産を借り入れている場合に支払った地代、家賃等を言います。例えば、借り入れている土地に貸家を建てた場合の地代がこれに該当します。
そ の 他 経 費	上記に該当しない経費や、減価償却の対象にならない資産及び事務用品等の消耗品の購入費用です。

## ◎ 減価償却費について

減価償却の対象資産 …… 使用期間が1年以上で取得価格が10万円以上の資産

※ 取得価額が10万円以上～20万円未満の減価償却資産は、その耐用年数にかかわらず3年間で均等に償却するか、通常の減価償却費の計算をするか選択することができます。

※ 月数は、暦に従って計算し、1月に満たない端数を生じたときは、これを1月とします。

### ・ 定額法 (平成19年4月1日以後に取得した減価償却資産)

$$\text{取得価額} \times \text{定額法の償却率} \times \frac{\text{事業に使用した月数}}{12\text{ヶ月}} \times \text{事業割合}$$

※ 未償却残高が1円になるまで償却します。

### ・ 旧定額法 (平成19年3月31日以前に取得した減価償却資産)

$$\text{取得価額} \times 0.9 \times \text{旧定額法の償却率} \times \frac{\text{事業に使用した月数}}{12\text{ヶ月}} \times \text{事業割合}$$

※ 減価償却費の累積額が取得価額の95%相当額に達するまで、上記算式で計算します。

### 減価償却費の累積額が取得価額の95%相当額に達した場合の算式

$$(\text{取得価額} - \text{取得価額の95\%相当額} - 1\text{円}) \div 5 = \text{減価償却費}$$

※ 平成19年3月31日以前に取得した減価償却資産で、減価償却費の累積額が取得価額の95%相当額に達した年分の翌年分以後5年間における償却の方法です。

## ◎ 主な減価償却資産の耐用年数と償却率

### 建 物

構 造	用 途	耐用年数	定 額 法 償 却 率	旧 定 額 法 償 却 率	構 造	用 途	耐用年数	定 額 法 償 却 率	旧 定 額 法 償 却 率
木造又は合成樹脂造	店舗・住宅用	22年	0.046	0.046	鉄筋コンクリート造	店舗用	39年	0.026	0.026
	事務所用	24	0.042	0.042		事務所用	50	0.020	0.020
	工場・倉庫用	15	0.067	0.066		工場・倉庫用	38	0.027	0.027
	車庫用	17	0.059	0.058		住宅用	47	0.022	0.022
木造モルタル造 (簡易木造を除く)	店舗・住宅用	20	0.050	0.050					
	事務所用	22	0.046	0.046					
	工場・倉庫用	14	0.072	0.071					
	車庫用	15	0.067	0.066					

### そ の 他

種 類	構 造	耐用年数	定 額 法 償 却 率	旧 定 額 法 償 却 率	種 類	構 造	耐用年数	定 額 法 償 却 率	旧 定 額 法 償 却 率
へ い	コンクリート・ブロック造	15年	0.067	0.066	舗 装	コンクリート・ブロック敷	15年	0.067	0.066
	木造	10	0.100	0.100		アスファルト敷	10	0.100	0.100

※ その他の減価償却資産については、税務課市民税係へお問い合わせください。