

税金(所得税)について

不動産を賃貸することによって得た賃料・管理費・礼金・更新料等の賃貸収入は、不動産所得として所得税の対象となります。この賃貸収入からは必要経費(その賃貸住宅の固定資産税・損害保険料・減価償却費・修繕費など)を控除することができます。不動産所得は、その他の所得(給与など)と合計して総所得金額を求め、確定申告によって税額を計算いたします。詳細は国税局または税務署にご確認ください。

国税庁ホームページ: <https://www.nta.go.jp/>

Check!

当社では提携の税理士・弁護士による無料相談会を実施しております。不動産に関する税務、相続・贈与についてのご相談のほか、不動産取引上の法律問題などについても詳しくお答えいたします。
なお、無料相談会は事前に予約が必要となります。

認められる経費と必要書類

経費項目	必要書類
固定資産税・都市計画税	該当年度の領収書
建物の減価償却費	建物を取得した月日・価格・構造を証明できるもの(売買契約書・請負契約書・支払代金領収書など)
ローン借入に伴う支払利息	借入先・支払利息・年末融資残高を証明できるもの
火災保険料	保険契約書の写し
修理費・修繕費	業者の領収書
支払手数料・運營業務手数料	支払明細書
管理費等(分譲マンション)	管理会社の領収書等

国内居住中の確定申告について

国内居住の方は、原則として居住先の所轄税務署に確定申告をしていただく必要がございます。不動産を賃貸することによる所得は不動産所得となり、給与所得などと総合課税されます。確定申告をすることにより過不足の調整が行われ、過払分は還付されます。

住宅ローン控除の再適用

住宅ローン控除の適用要件の1つに「取得した住宅に自らが居住し住み続けること」というものがございます。そのため、今まで住んでいたマンションを賃貸するために引越すると、その年から住宅ローン控除の適用が打ち切られてしまいます。しかし、一定の要件を満たせば、再居住した翌年(賃貸しなかった場合は当年)から、また住宅ローン控除を受けることができます。

※再適用の期間は繰り延べではなく残存年数となります。詳細は国税局または税務署にご確認ください。

国外居住中(非居住者)の賃貸について

海外転勤等により国外に居住する場合の賃貸について、税法上ご注意くださいが必要がございます。下記の内容をよく理解の上、ご契約くださいますようお願いいたします。※原則、公務員は国内居住者扱いとなります。

〈シンプルプラスプラン・シンプルプランをご依頼の場合〉下記1、2、3をご覧ください。

〈リロケーションプラン・マスターリースプラン・ベーシックプランをご依頼の場合〉下記2、3、4をご覧ください。

1 | 賃貸借契約に関する代理人*1を決めてください。

出国時の契約締結および契約後の諸問題発生について、代理人の方とご相談の上、対処させていただくことになります。代理人の方には右記書類を揃えてお渡ください。

2 | 納税管理人*2を決め、物件所在地の税務署に届け出てください。

日本国内においての不動産の賃貸収入による所得に対して、確定申告の義務がございます。海外に行かれる貸主様に代わってその役目をするのが納税管理人です。納税管理人には右記書類をお渡ください。

3 | 借主が法人の場合、賃貸収入より源泉徴収されることをご理解ください。

所得税法第212条により、借主である法人*が賃貸収入より所得税および復興特別所得税を源泉徴収して、税務署へ納付いたします。よって貸主様には源泉徴収後の賃料等が支払われることになります。この納付された税金に対して納税管理人は確定申告し、過不足の調整をしていただく必要がございます。なお、還付請求は5年間遡れます。

※リロケーションプラン・マスターリースプランをご依頼の場合、借主は東急住宅リースとなります。

$$\text{源泉徴収金額} = \text{賃料等} \times 20\% (\text{所得税}) + \text{所得税額} \times 2.1\% (\text{復興特別所得税})$$

例えば、賃料が150,000円の場合はおおむね下記ようになります。

A. 源泉徴収額	150,000円×20%(所得税)=30,000円……① 30,000円×2.1%(復興特別所得税)=630円……② ①+②=30,630円
B. 実質手取り賃料	150,000円-30,630円=119,370円(運營業務手数料は、別途差し引かれます。)

※復興特別所得税は「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」(平成23年12月2日公布)により、平成25年1月1日から平成49年12月31日までに生ずる所得税にあわせて納付する必要があります。詳細は国税局または税務署にご確認ください。

4 | 賃貸借契約中に貸主様が入出国された場合、東急住宅リースにて源泉徴収の手続き*をいたしますので必ず東急住宅リースまでご連絡をして頂けるようお願いいたします。東急住宅リースへパスポートの写しをご提出いただきます。

※納付開始および納付停止