

不動産所得の算出方法について

前回まで、長期にわたって消費税について解説してきました。

今回は間もなくやって来る所得税の確定申告、その中でも不動産所得について解説していこうと思います。

【平成22年度 所得税確定申告の提出期間】

平成22年度の所得税の確定申告書の提出期間は、

平成23年2月16日(水)から平成23年3月15日(火)

までとなっています。

【不動産所得の算出】

不動産所得を計算するには下記算式のように、「年間の『総収入金額』と『必要経費』を把握することが必要となります。

※1『総収入金額』↓アパートマンションの家賃収入・テナントからの家賃収入・駐車場収入など。

※2『必要経費』↓家賃収入などの『総収入金額』を得るために支払った経費など。

【不動産収入の収入計上時期】

不動産を賃貸したことにより收受する家賃・地代・更新料などは、その金額を不動産所得の『総収入金額』に算入することとなりますが、その収入に計上すべき時期は、原則として以下ようになります。

(1) 地代・家賃・共益費などは、その支払方法についての契約内容により原則として次のようになります。

$$\text{総収入金額} \times 1 - \text{必要経費} \times 2 = \text{不動産所得}$$

① 契約や習慣などにより支払日が定められている場合は、その定められた支払日。
 ② 支払日が定められていない場合は、実際に支払を受けた日。但し請求があった時に支払うべきものと定められているものは、その請求日。

(2) 上記以外のもの

家屋又は土地を賃貸することにより、時に受け取る権利金や礼金は、貸し付ける資産の引渡しを必要とするものは引渡しの日、引渡しを必要としないものについては、契約効力の発生日に収入に計上します。

このほか、名義書換料、承諾料、頭金等の名目で受け取るものについても同様です。

また、敷金や保証金は本来預り金ですから、受け取っても収入になりませんが、返還を要しないものは、返還を要しないことが確定した日にその金額を収入に計上する必要があります。

そのほか、(1)①のとき、契約の継続があるにも関わらず、何らかの事情で家賃の入金が遅れていたとしても、收受すべき家賃の金額を総収入金額に計上することになるので注意が必要です。

【まとめ】

	契約等で支払日が定められている	契約等で支払日の定めがない	権利金等
収入計上時期	契約等による支払日	実際の支払日 その他一定の日	貸付資産の引渡しの日 その他一定の日

以上、今回は不動産所得を計算する場合の『総収入金額』について解説しました。次回は『必要経費』について解説していきます。