

## 不動産所得の必要経費について

前回は不動産所得の算出方法について解説しましたので、今回は不動産所得の必要経費について解説してきたいと思います。

### 【不動産所得の算出】

不動産所得を計算するには上記算式のように、一年間の『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

### 【必要経費に算入できる金額】

不動産所得を計算する上で必要経費とすることができるものは、不動産収入を得るために直接必要な費用のうち家事上の経費と明確に区分できるものであり、主なものとして貸付資産に係る次に掲げるものがあります。

- (1) 固定資産税
- (2) 損害保険料
- (3) 減価償却費
- (4) 修繕費

### 【必要経費の算入時期】

必要経費となる金額は、その年において債務の確定した金額(債務の確定によらない減価償却費などの費用もあります)です。つまり、その年に支払った場合でも、その年に債務の確定していないものはその年の必要経費になりませんし、逆に支払っていない場合でも、その年に債務が確定しているものはその年の必要経費になります。

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

この場合の「その年において債務が確定している」とは、次の三つの要件をすべて満たす場合をいいます。

- (1) その年の12月31日までに債務が成立していること。
- (2) その年の12月31日までにその債務に基づいて具体的な給付をすべき原因となる事実が発生していること。
- (3) その年の12月31日までに金額が合理的に算定できること。

### 【必要経費に算入する場合の注意事項】

- (1) 必要経費になるものの一例

① 業務用資産の購入のための借入金など、業務のための借入金の利息は必要経費になります。

(注) 不動産所得を生ずべき業務の用に供する土地等を取得するために要した負債の利子の額は、不動産所得の計算上必要経費になりますが、不動産所得の金額が損失(赤字)となった場合には、その負債の利子の額に相当する部分の損失の額は生じなかつたものとみなされ、他の所得金額との損益通算はできません。

- ② 業務用資産の取壊し、除却、減失の損失及び業務用資産の修繕に要した費用は、一定の場合を除き必要経費になります。

- (2) 必要経費にならないものの一例

① 所得税や住民税は必要経費になりません。  
② 生計を一にする配偶者その他の親族に支払う地代家賃などは必要経費になりません。  
逆に、受取った人も所得としては考えません。

これは、土地や家屋に限らずその他の資産を借りた場合も同様です。ただし、例えば子が生計を一にする父から業務のために借りた土地・建物に課される固定資産税等の費用は、子が営む業務の必要経費になります。

以上、今回は不動産所得を計算する場合の『必要経費』について解説しました。