

# 【不動産】

## ■ 不動産所得の収入の内訳 ■

	科目	この科目に分類される具体例
①	賃貸料	賃貸料の収入すべき時期については、下の「収入すべき時期について」を参照してください。
	月額	年の中途で賃貸料を変更した場合には、変更した月、変更前の賃貸料及び変更後の賃貸料を記入します。
②	礼金、権利金、更新料	本年中に収入することの確定した礼金や権利金、更新料（これらと同様の性質を有するものを含みます。）
③	名義書換料、その他	名義書換料や、返還を要しないこととなった保証金・敷金などのほか、賃借人から受ける水道料・電気料などの収入などがある場合に、その金額を記入します。 なお、消費税の課税事業者が、消費税等の経理処理を税込経理方式によっている場合に消費税等の還付税額があるときは、その還付税額（還付税額を本年分の未収入金に計上したときは、その未収入金に計上した金額）を含めて、この欄に記入します。
	保証金・敷金	保証金や敷金など、賃借人からの預り金がある場合に、その金額を記入します。

## ■ 給料賃金の内訳 ■

源泉徴収税額	年末調整後の源泉徴収税額を記入します。なお、年の中途で退職した人などで年末調整が行われない人については、本年中に徴収した源泉徴収税額を記入します。
--------	---

## ■ 収入すべき時期について ■

<p>地代や家賃などの収入すべき時期は、それぞれ次の日とすることになります。</p> <p>(1) 契約又は慣習により賃貸料の支払日の定められているものについては、その支払日</p> <p>(2) 支払日の定められていないものについては、その賃貸料の支払を受けた日（請求があった時に支払うべきものとされているものについては、その請求の日）</p> <p>なお、継続的な記帳に基づいて不動産所得の金額を計算しているなどの一定の要件に該当する場合には、その年の貸付期間に対応する賃貸料の額をその年分の収入金額とすることができます。</p>
---

## ■ 主な必要経費の具体例 ■

	科目	この科目に分類される具体例
⑥	給料賃金	賃貸している建物などの管理や賃貸料の集金に従事している使用人に支払う給料
⑦	減価償却費	賃貸している建物、建物附属設備、構築物などの償却費（取得価格が10万円以上のものが対象）
⑧	貸倒金	既に収入金額とした未収賃貸料（事業として行われる不動産の貸付けによるものに限ります。）などのうち、回収不能となった金額 ※ 事業として行われない不動産の貸付けによる未収賃貸料が回収不能となった場合についてはおたずねください。
⑨	地代家賃	賃貸している建物の敷地の地代
⑩	借入金利息	賃貸している建物等を取得するための借入金の利息 ※ 借入金の返済額のうち元本に相当する部分の金額は必要経費になりません。
イ	租税公課	賃貸している土地、建物等についての、固定資産税、事業税、税込経理方式による消費税及び地方消費税（以下「消費税等」といいます。）の納付税額、不動産取得税、登録免許税、印紙税などの税金 ※ 所得税、相続税、住民税、国民健康保険税、国民年金の保険料、国税の延滞税・加算税、地方税の延滞金・加算金、罰金、科料、過料、交通反則金などは必要経費になりません。
□	損害保険料	賃貸している建物等についての火災保険料
ハ	修繕費	賃貸している建物等についての修繕のための費用 ※ 資産の価額を増したり、使用可能期間を延長したりするような支出は、原則として、資本的支出となり、一の減価償却資産を取得したのものとして減価償却を行います。
ニ	雑費	業務上の費用で他の経費に当てはまらない経費