

今回のテーマ

賃貸用不動産の税務

相続税法改正に伴い、不動産賃貸業を検討するケースが増えています。改めて整理してみました。

1. 賃貸用不動産取得時の税務

不動産を売買する場合には、不動産の売買代金以外に一般的に次のような諸費用が発生します。取得価額をまとめると次のようになります。

区分	個人の場合	法人の場合
①登録免許税・不動産取得税	必要経費に算入 (取得価額に算入することも可)	損金算入と取得価額算入の選択
②司法書士報酬	必要経費に算入 (取得価額に算入することも可)	損金算入と取得価額算入の選択
③印紙税	必要経費に算入	損金算入
④仲介手数料	「購入手数料」として 取得価額に含める	「購入手数料」として 取得価額に含める
⑤立退き料	「その他購入のために要した費用」として取得価額に含める	「その他購入のために要した費用」として取得価額に含める
⑥固定資産税・都市計画税の精算	取得価額に算入	取得価額に算入
⑦土地等とともに取得した建物の取壊し費用	土地の取得価額に算入	土地の取得価額に算入

2. 収益・費用計上時の税務

収入となるもの	家賃、地代、権利金、更新料、礼金、共益費 敷金・保証金のうち返還を要しないもの（返還する部分は預り金） ※経過した期間に対応する金額を「収益」として役務提供の完了した日に計上しなければなりません。
費用となるもの	土地・建物に係る固定資産税・都市計画税、事業税、共用部分の水道光熱費 借入金利子（事業開始後に支払った部分）、修繕費（資本的支出に該当するものを除く） 損害保険料（掛け捨てのもので、その年分のみ）等

※フリーレントの会計処理は次の二つが考えられます。

- ①フリーレント期間について収益を認識しない方法
- ②フリーレント期間について収益を認識する方法

3. 賃貸用不動産の相続税評価額

貸家建付地の価額：自用地とした場合の価額－自用地とした場合の価額×借地権割合×借家権割合×賃貸割合

貸家の価額：建物の固定資産税評価額－建物の固定資産税評価額×借家権割合×賃貸割合

※小規模宅地の評価減の要件を満たした場合、不動産貸付等の土地は 200 ㎡まで 50%減額されます。

4. 法人を活用した不動産賃貸業

不動産管理を行う同族会社を活用した方法として次の 3 種類が考えられます。

- ①管理委託方式：不動産オーナーが所有する不動産の管理を自分や親族の法人が行う方法。
- ②サブリース方式：不動産オーナーが賃貸物件を一括して法人に賃貸し、その物件を法人がさらに借家人へ転貸する方法。
- ③不動産所有方式：法人が賃貸物件の所有者となり、自ら賃貸を行う方法。

201410