

その他 — 不動産賃貸業を営む上での税務上の留意点

Question 7

不動産管理会社の活用以外に、支払う税金を節税する方法がありましたら教えてください。

Answer

個人で不動産賃貸業を営む場合において、税金面で損をしないために考えるべきポイントとして、**減価償却の償却方法**と**消費税の申告方法**の2つがあります。

(1) 減価償却の償却方法

減価償却の償却方法には定額法と定率法の2つの方法があります。

両者の違いは、定額法の場合には毎年定額の償却費となるのに対し、定率法の場合は早い年度においてより多くの償却費を計上するしくみになっていますので、年を追うごとに毎年償却額が少なくなります。

所得税・住民税の節税を考えますと、定率法による償却の方が有利となります。

ただし、個人の場合何の届け出も行わない場合には、自動的に定額法による償却となってしまいます。

そこで、個人で事業を営む方が定率法による償却方法に変更しようとする場合には、「減価償却資産の償却方法の変更承認申請書」を定率法による償却方法を採用しようとする年の3月15日までに税務署に提出することにより、その年から定率法による償却ができます。

【注意】 ただし、平成10年度税制改正により、平成10年4月1日以後に取得された建物の償却方法は、定額法のみによることとし、平成10年3月31日以前に取得されたものは、従来通り定額法又は定率法のいずれかの方法によることとされました。なお建物附属設備については、従来通り、定率法償却が可能です。

(参考) 新築賃貸建物1億7,000万円について
償却方法の違いによる償却費の比較とそれによる節税効果

(単位：万円)

償却方法	内訳	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目
(a) 定額法	建物本体	238	238	238	238	238
	附属設備	297	297	297	297	297
	計	535	535	535	535	535
(b) 定率法	建物本体	576	549	522	497	473
	附属設備	710	610	522	449	385
	計	1,286	1,159	1,044	946	858
(c) 増差額 (b)-(a)	—	751	624	509	411	323
(d) 所得税・住民税の 節税効果 (税率50%の場合)	—	375	312	254	205	161

(注) 建物本体 1億2,000万円 耐用年数 47年(鉄骨鉄筋コンクリート造)
附属設備 5,000万円 耐用年数 15年

(2) 消費税の申告方法

消費税の申告には、原則課税と簡易課税の2つの方法があります。

一般的には、不動産賃貸業の場合には、簡易課税の方が有利となっています。

しかし、多額の不動産投資（年間賃貸料の数倍程度）を行う場合には、原則課税が有利となります。

この場合の不動産投資の中身には、土地の購入は含まれず、賃貸オフィスビルを想定しています（居住用のアパート・マンションは専門家にご相談下さい）。

従いまして、今後の不動産投資の計画と考え合わせながら、原則課税を採用するか、簡易課税を採用するかを随時検討する必要があります。

何故ならば、簡易課税を採用した場合、その申告方法は2年間変えられないからです。

また、現在、簡易課税を採用している人が来年多額の不動産投資を行う場合には、消費税の申告方法を予め簡易課税から原則課税に変更しておく必要があります。

この場合には、「消費税簡易課税制度選択不適用届出書」を年内に税務署に提出しますと、翌年から原則課税による申告となります。

