



為になる 読んで得する 賃貸経営

不動産管理

入居者管理

空室対策

資産活用

勉強しよう！

家賃振込みや不動産情報収集に使う パソコンの購入。経費にできますか？

サラリーマン大家で区分マンションを賃貸しています。パソコンを購入し経費にしたいのですが可能でしょうか？

家賃の振込を確認したりインターネットで不動産の情報収集のためにも使います。また、その他経費にできるものはありますか？

所

得税法上、事業所得、不動産所得及び雑所得の金額を計算する上で、必要経費に算入できる金額は、次の金額とされています。

① 総収入金額に対応する売上原価その他その総収入金額を得るために直接要した費用の額

② その年に生じた販売費、一般管理費その他業務上の費用の額

つまりその営む業務に関連する費用であることとなります。不動産経営をするうえで必要な経費だと合理的に説明できることが重要になります。ただし個人の業務においては一つの支出が家事上と業務上の両方にかかわりがある費用（家事関連費といえます。）となるものがあります。

例えば、接待交際費、地代家賃、水道光熱費、通信費などです。この家事関連費のうち必要経費になるのは、次の金額です。

イ 主たる部分が業務の遂行上必要であり、かつ、業務に必要である部分を明らかに区分することができる場合のその区分できる金額

ロ 青色申告者で、取引の記録などに基づいて、業務の遂行上直接必要であったことが明らかに区分することができる場合のその区分できる金額

ご質問のパソコンですが不動産業務にだけでなく非業務用（個人の生活用）などにおいても使用すると思えますので前述の通りに業務部分と家事分とに分けて使用頻度に応じた経費按分が必要となります。10万円以上は原則減価償却となります。

その他必要経費として計上可能なもの

- 入居者募集のための広告宣伝費
- 税理士・弁護士への報酬で不動産賃貸にかかるもの
- 減価償却費
- 立退料
- 共用部分の水道光熱費
- 土地の購入・建物の建築の借入金利息（事業開始後に支払った部分）
- その他雑費（掃除、消耗品代等）
- 土地・建物に係る固定資産税・都市計画税
- 事業税
- 消費税（税込経理による場合に限り）
- 収入印紙代
- 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）
- 不動産会社への管理手数料
- 管理組合への管理費、修繕積立金
- 自宅から離れた場所にアパートがあり、管理清掃などのために自動車を使用している場合のガソリン代
- 会計帳簿を作成するために購入したパソコン代
- 不動産経理に関する情報を収集するために購入した書籍や新聞代や研修参加費、ネット料
- 借入金・管理会社などのお付き合いなど賃貸経営に関する飲食代等々

青色申告予定の購入アパート。配偶者の専従者給与を考え中ですが、経費はいつまでさかのぼれますか？

区分マンション3戸をすでに所有しており、1棟アパート8戸を購入し、11月には完成予定です。事業的規模となるため青色申告で確定申告しようと思っております。配偶者の専従者給与を考えています。その場合の経費はいつまでさかのぼることが可能ですか？勉強のための書籍代やマンション、アパートの現地確認のための旅費、ホテル代など領収書、通信費が実際購入に至るまでかかっており領収書はしっかり保存しておりますが、それらを経費にするにはどのような手順が必要でしょうか？

ご

質問は、青色申告者の配偶者に専従者給与の支払いを検討中とのことですが、家族に賃貸業の仕事を手伝ってもらい給料を払った場合、次の条件を満たすとその支払額を賃貸業の経費にすることができま

す。なお、専従者給与を受けている配偶者は、配偶者控除の対象にはなりませんので確定申告の際ご注意ください。

① 賃貸業が事業的規模で行なわれていること

区分マンションやアパートの賃貸の場合、おおむね10室以上を貸していると事業的規模として取り扱われますので、ご質問のケースは該当します。

② 青色申告者と「同一生計の配偶者その他の親族」に対して支払われる給料であること

同一生計とは必ずしも同居を要件とするのではなく、別居でも常に生活費、療養費等の仕送りが行われている場合にも同一生計として取り扱われます。

③ その年を通じて6ヶ月を超える期間（一定の場合には事業に従事することができると期間の2分の1を超える期間）、その青色申告者の営む事業に専念していること

11月から事業に従事する場合は、11月から12月までに2分の1を超

える期間事業に専念すると該当します。

④ 「青色事業専従者給与に関する届出書」を提出期限までに税務署に提出していること

提出期限は、給料を経費計上しようとする年の3月15日（その年の1月16日以後、新たに事業を開始した場合や新たに専従者がいることとなった場合には、その開始した日や専従者がいることとなった日から2か月以内）までです。ご質問のケースは青色申告の申請を今年11月に行うため、来年から青色申告の適用となり、青色事業専従者給与の適用も来年からとなります。白色申告の事業専従者控除額の制度もありますが、年間

で6ヶ月超事業に従事していることが必要なので、今回のケースでは適用がありません。

また、今回購入のアパートに關する他の経費については、すでに不動産賃貸業を行っていたので、支払った年の経費となります。不動産賃貸業を開始する前の経費については、開業費として計上し業務開始後に経費計上することができます。

専従者給与を受けている配偶者は、配偶者控除の対象にはなりませんので確定申告の際はご注意ください。



MCS 税理士法人 代表社員税理士 舩田 義行

■所在地：〒190-0023 東京都立川市柴崎町3-11-4 千代田生命立川ビル4階（アクセス：JR中央線・南武線「立川駅」南口より徒歩5分） ■連絡先：（TEL）042-595-7671（FAX）042-528-6949 ■ホームページ：http://www.mcs-office.jp/

MCS 税理士法人

検索



辻・本郷 税理士法人 税理士 浅野 恵理

■所在地：〒163-0631 東京都新宿区西新宿1-25-1 新宿センタービル31階（アクセス：JR線・小田急線・京王線「新宿駅」徒歩約8分） ■連絡先：（TEL）03-5323-3301（FAX）03-5323-3302 ■ホームページ：http://www.ht-tax.or.jp/

辻・本郷税理士法人

検索

