

# 不動産所得の必要経費として計上できるもの

不動産所得とは、土地や建物などの不動産の貸付けによる所得をいいます。  
不動産所得の金額は収入金額(家賃や地代収入など)からその収入に係る必要経費を控除した金額となります。  
今回は収入金額からマイナスする必要経費について説明させていただきます。

## 【1】水道光熱費等

生活費や自宅の水道光熱費等の家事上の経費(家事費)は必要経費として控除することができませんが、例えば、貸店舗等の賃貸物件について貸主が支出した水道代、電気代、ガス代などの水道光熱費等は、不動産所得の必要経費に計上することができます。

## 【2】租税公課

### (1) 必要経費に算入できる租税公課

業務に関連して課税される租税公課は、必要経費に算入することができますが、具体的には次のようなものがあります。

業務用資産に係る固定資産税、登録免許税、不動産取得税、事業所税  
税込経理方式を採用している場合の消費税等  
業務について要した印紙税  
業務用車輛に係る自動車取得税等  
事業税

### (2) 必要経費に算入できない租税公課

次のような租税公課は、必要経費に算入することができません。

家事用資産に係る固定資産税、登録免許税、不動産取得税、自動車取得税  
所得税、住民税(道府県民税及び市町村民税)  
印紙を貼らなかったことによる過怠税  
延滞税、加算税

### (3) 必要経費に計上する時期

原則として申告書を提出することにより納付する租税公課は、その提出の属する年分、納税通知書が送付されたことにより納付する租税公課はその通知を受けた日の属する年分の必要経費に計上することになります。

## 【3】業務用資産の取得に係る借入金の利息

借入金によって業務用資産を取得した場合には、その借入金に係る支払利息のうち、業務開始後の期間に対応する金額については、その年分の必要経費に計上することになります。

## 【4】損害保険料

### (1) 原則

業務用資産を保険目的とする損害保険契約で、保険期間が3年未満のもの又は保険期間が3年以上で満期返戻金の支払いがない損害保険契約の保険料を支払った場合には、その支払った保険料のうち本年に対応する部分の金額については、その年分の必要経費に計上することになります。

### (2) 長期損害保険の場合

業務用資産を保険目的とする損害保険契約のうち、保険期間が3年以上、かつ、満期返戻金の支払いがある損害保険契約の保険料を支払った場合には、その支払った保険料のうち本年に対応する部分の金額で掛捨て部分の金額については、その年分の必要経費に計上することになります。

その他に減価償却費や修繕費なども必要経費に該当しますが、修繕費については、必要経費に該当するかどうか、判断が難しいものもありますので、今回は修繕費の取扱いについて、ご説明させていただきます。