

税務相談室

確定申告を終えて

税理士
坂西 史也



ハッピーハウス税務相談室
電話 092(915)7030

今年もようやく確定申告が終わりました。申告書はその道のプロに任せている方も多いと思います。今回はその出来上りをチェックしてみましよう。

◆青色申告していますか。

不動産賃貸業を営んでいると、大規模修繕工事や取壊し費用など、突発的な理由で大きな赤字になることがあります。青色でない申告、つまり、白色申告の赤字はその場限りで切り捨てられ、翌年以降の黒字と相殺することができません。そんな差別を受けないためにも、せっかくプロに任せするならば、やはり青で申告していただくようお願いすべきではないかと思えます。

◆65万円控除を使っていますか。

貸家が10部屋以上ある方は原則として青色申告特別控除(65万円控除)を受ける資格があります。ところが、帳簿作成の手間を省いたため、せつかくの資格が活かされないことがあります。「その道のプロならせめて正規の簿記で帳面を付け

てください。「そうお願いしたらいかがでしょうか。

◆青色専従者給与を活かしていますか。

所得(儲け)が一家の主に集中すると税負担は重くなります。その有力な回避策のひとつが青色専従者給与です。ところが、源泉徴収の手間を省くため、その支給額が低く抑えられていることがあります。貢献度を正しく評価した支給額にした場合の税負担がどうなるかについて、一度試算してもらったらどうでしょうか。

◆建物付属設備は区分されていますか。

マンションの建築価額の中には電気設備や給排水設備などの建物付属設備(耐用年数15年)が含まれています。ところが、これらを区別せずに建物(耐用年数47年)として計上してしまうと、減価償却費の額が過少になってしまいます。よくある過ちですので見直してみてください。

民法改正が賃貸オーナー様に与える影響は？

第1回

オーナー様が気になる話題について、ファイナンシャルプランナーの土井健司さんに解説していただきます。



1級ファイナンシャルプランニング技能士
土井 健司 さん

今回の民法改正は、そんな現在の状況に、一石を投じることになります。

で、皆さんが気になるのは「民法改正後の敷金は、どうなるのか？」だと思います。

民法改正後は、敷金に関しては「賃料など金銭債務を担保する目的で、借主が貸主に交付する金銭」と明文化されます。

さらに「部屋を退去する場合には敷金を返還しなければならない。」という義務も追加されます。

では、賃貸オーナー様は、原状回復費を一切請求できないのでしょうか？

今回は、敷金と借主の原状回復義務の関係を、具体的な事例を交えながらお伝えさせていただきます。



「120年ぶりの民法改正！」が昨年からの話題になっています。施行時期は未定ですが、今国会での審議が開始され、改正法案が可決すると思われれます。改正の内容は、個人保証・未払い金の時効・約款・法定利率など多岐に渡っていますが、今回お話ししたい項目は賃貸住宅に直接的に影響する「賃貸住宅に関連する項目」です。中でも賃貸オーナー様にとって、影響があるのは、「敷金」と「原状回復義務」だと思います。現在では、敷金に関しては返還するのが「当たり前」になりつつありますが、これまで敷金の返還については、個々の考え方や捉え方で変わったりが、古くからの慣習に左右されたり、首尾一貫しない運用がされてきました。その結果、賃貸住宅の退去時の敷金返還を巡って「敷金返還トラブル」も年々増加しているのが実情です。