

不動産所得特集・まとめ

不動産収入の計上時期

- 1 契約、慣習により支払日が定められているもの：定められた支払日
- 2 支払日が定められていないもの
 - ① 請求があった日に支払うべきもの：請求の日
 - ② その他のもの：支払いを受けた日
- 3 供託家賃
 - ① 賃貸料の額に関する係争：供託された金額については、上記1又は2の区分により計上する。供託金を超える部分については、判決・和解等のあった日で計上する。
 - ② 賃貸契約の存否の係争：判決・和解等のあった日で計上する。
- 4 礼金・権利金・名義書換料・更新料
 - ① 貸付資産の引渡しを要するもの：引渡しのあった日又は契約の効力の発生日
 - ② 引渡しを要しないもの：契約の効力の発生日
- 5 敷金・保証金
 - ① 全額返金するもの：収入計上不要
 - ② 貸付期間の経過に関係なく返還しない定めとなっている部分の金額：上記4の区分により計上する。
 - ③ 貸付期間の経過に応じて返還しない金額が増加する定めとなっている場合のその増加する部分の金額：返還を要しないこととなった日
 - ④ 解約などの時に、返還しなかった金額が上記5-②の金額を超えている場合のその超えている部分の金額：貸付が終了した日

賃貸用物件の取得に係る諸費用

● 租税公課

登録免許税（建物表示・保存登記）：必要経費

不動産取得税（建物建築）：必要経費

事業所税（新設）：必要経費

固定資産税：必要経費

● 工事関係費

地質調査費（建物建築）：取得価額（建物）

地質調査費（土地改良工事）：取得価額（土地）

測量費（建物建築）：必要経費 or 取得価額（建物or土地）（所得税法基本通達38-10参照）

建築確認申請費用（建物建築）：取得価額（建物）

立退料（建物取得に伴う場合）：取得価額（建物）

立退料（建物取得後）：必要経費

取壊費用（土地の取得後1年以内）：取得価額（土地）

取壊費用（業務関連）：必要経費

埋立・土盛り・地ならし・切土・防壁（土地の造成・改良）：取得価額（土地）

埋立・土盛り・地ならし・切土・防壁（構築物）：取得価額（構築物）

埋立・土盛り・地ならし・切土・防壁（建物建築）：取得価額（建物）

建築費：取得価額（建物）

設計料（建物建築）：取得価額（建物）

仲介手数料（建物取得）：取得価額（建物）

仲介手数料（土地取得）：取得価額（土地）

水道施設利用権・公共下水道施設負担金（施設の設置）：無形減価償却資産（償却期間15年）

● その他

借入金利子（業務開始前）：取得価額（建物）

借入金利子（業務開始後・使用開始前）：取得価額（建物） or 必要経費 選択可能

借入金利子（業務開始後・使用開始後）：必要経費

登記費用：必要経費

雑費（地鎮祭・起工式）：取得価額（建物）

雑費（竣工式）：取得価額（建物） or 必要経費 選択可能