

# Money&Investment

税務当局が不動産の賃貸所得(不動産所得)のある個人を詳細に調べ始めた。賃貸不動産が多い東京都など都市部を中心に「お尋ね」と題した文書を多数送付。確定申告などの内容を質問しており、今後調査を強化する可能性がある。不動産は老後資金のための保有も含めて裾野は広く、注意が必要だ。

「お尋ね」って何？

回答義務はあるの。8月上旬、賃貸アパートを持つ千葉県の名川勲さん(仮名、78)は酷暑の中、慌てて税理士事務所駆け込んだ。

「お尋ね」相次ぐ

7月以降、賃貸マンション・アパートなど賃貸不動産を持つ個人に税務署から2012年の不動産所得について文書で質問する「お尋ね」が相次いで届き、大きな波紋が広がっている。

文書は現在、東京国税局管内(東京都、神奈川県、千葉県、山梨県)の全税務署が不動産所得がある約110万の個人案件から選んで送付中。年内は続きそうだ。他の地域でも都市部の税務署は不動産所得に関心を強めており、東京国税局の方式が全国に広がる可能性も出てきた。

「お尋ね」は税務署が「行政指導」として個人に確定申告などの中身を問う。実際に個人の自宅などを訪れ詳細に調べる「税務調査」とは違う。回答する法的義務はないが、回答しないと税務署への呼び出しや実地の調査対象となる可能性がある。個人には「事実上の

## 不動産所得 申告は正確に

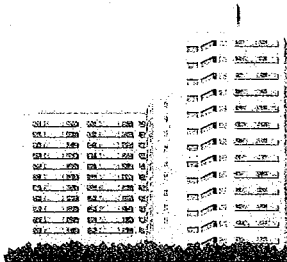
東京国税局管内の税務署による「お尋ね」の概要

項目	回答する事柄
収入	全ての不動産の所在地と収入の内訳
租税公課	固定資産税などの金額と必要経費算入額
修繕費	不動産の所在地と修繕の内容 各修繕金額と必要経費算入額
借入金利息	不動産の所在地と返済先 返済合計額(うち利子分と必要経費算入額)
その他の経費や雑費など	交際費、交通費、水道光熱費などの金額と必要経費算入額 不動産管理会社などへの支払金額と必要経費算入額
所有不動産の中身	賃貸の有無と利用状況
賃貸の状況	賃貸不動産の所在地 賃貸料(年額) 共益費、管理費、敷金、保証金の各金額

(注) 税務署から求められた項目だけを回答する

### 不動産所得の必要経費とは

- 敷地の地代
- 建物や付属設備の減価償却費
- 修繕費
- 建物の管理料など
- 未収賃貸料などの貸倒金
- 不動産を取得するための借入金利息
- 火災保険料
- 固定資産税など
- その他の経費(交際費など)



### これは不動産所得の必要経費？(○=なる、×=ならない)

ケース	判定
賃貸アパート兼自宅の自宅分の固定資産税	×
賃貸マンション兼自宅の自宅分の水道光熱費	×
転動で留守宅を貸している場合の留守宅の修繕費	○
現在住んでいる自宅の修繕費	×
賃貸アパート建設のための借入金の元本返済額	×
賃貸物件の登録免許税、不動産取得税、事業税	○
不動産賃貸について学ぶための本の購入費	○

(注) 条件によって判定が異なる場合もあり得る

## 税務当局が調査強化へ

調査と言っても構わない(税理士の本川国雄氏)。回答した場合も、これまでの申告内容に間違いがあれば修正を求められる。東京国税局による「お尋ね」の概要は表Aの通り。不動産所得とは土地や建物などの貸し付けによるもので所

得のある人は税務署に確定申告書に加え決算書(収支内訳書)を提出する。課税対象の不動産所得は賃貸収入からそれを得るのにかかった経費(必要経費)を引いて計算し、決算書(収支内訳書)は詳細な中身を示す。お尋ねに掲載した項目のうち税務署から見て疑問のある項目に回答を求めている。不動産所得がありそうなのに確定申告していない人にも不動産の利用状況

を問う文書を送付しているもようだ。「わずか1週間で回答を求めるケースも目立ち、負担感は大い」と

お尋ねを送付された人は税務署から計算の誤り、申告漏れなどがあるのではと見られていると言っている。例えば無申告の収入が

ます税務当局が「不動産所得者の絞りを減らすの」ための調査強化は、効率的な徴収ができることと見ている(本川氏)点がある。当局は最近、国の財政難を

背景に富裕層、無申告者への課税強化に努めている。これまでは事業所得の調査が中心で、不動産はほぼ手付かずだった。だが富裕層は相続税の節税対策で賃貸不動産を保有する人が多

得のある人は税務署に確定申告書に加え決算書(収支内訳書)を提出する。課税対象の不動産所得は賃貸収入からそれを得るのにかかった経費(必要経費)を引いて計算し、決算書(収支内訳書)は詳細な中身を示す。お尋ねに掲載した項目のうち税務署から見て疑問のある項目に回答を求めている。不動産所得がありそうなのに確定申告していない人にも不動産の利用状況

を問う文書を送付しているもようだ。「わずか1週間で回答を求めるケースも目立ち、負担感は大い」と

お尋ねを送付された人は税務署から計算の誤り、申告漏れなどがあるのではと見られていると言っている。例えば無申告の収入が

ます税務当局が「不動産所得者の絞りを減らすの」ための調査強化は、効率的な徴収ができることと見ている(本川氏)点がある。当局は最近、国の財政難を

背景に富裕層、無申告者への課税強化に努めている。これまでは事業所得の調査が中心で、不動産はほぼ手付かずだった。だが富裕層は相続税の節税対策で賃貸不動産を保有する人が多

### 必要経費に注意

今後、不動産所得に対す

「最大の注意点は必要経費は指し摘する。必要経費にするには賃貸事業に關係し、直接必要な費用であることが条件(表B、C)になる。不動産所得のある人は賃貸物件と自宅を兼ねている場合が多く、「自宅分も必要経費に含めがち」藤田氏。しかし自宅分の支出は必要経費にできない。

借入金の利子は必要経費になるが、元本は対象にならないことも注意が必要。建物などの価値を高める大規模な支出(資本的支出)は本来、減価償却費として毎年費用化するが「修繕費として1年間の経費にしてしまう誤りも多い」(税理士の平川忠雄氏)。

交際費にも注意したい。税務署は計上されるのは不動産仲介業者との交際費程度と見ており、支出が多いとチェックされやすい。賃貸管理を一族が経営する管理会社に委託する例も多いが、この管理料が高いと租税回避だと疑われやすい。事業的規模でないのに青色事業従事者給与を必要経費にしたり、青色申告特別控除を65万円計上したりするのは誤り。いずれも一定の帳簿に記載する青色申告者の特典だが、賃貸不動産が「おおもむね5棟以上か、アパートなどなら10室以上」(税理士の野水鶴雄氏)でないとい認められない。(編集委員 後藤直久)