

## 平成29年分 収支内訳書（不動産所得用）の手引き

●この手引きは、「収支内訳書（不動産所得用）」を使用する方のためのものです。

●この手引きは、一般的な事項について説明しています。

（詳しくお知りになりたい場合は、「平成29年分収支内訳書（不動産所得用）の書き方」（税務署配布）をお取り寄せ又は国税庁HPをご覧ください。）

●収支内訳書は、確定申告書又は市民税・県民税申告書と併せて提出してください。

### 必要経費の各科目の具体例（表面）

科目	具体例
⑥ 給料賃金	賃貸している建物などの管理や賃料の集金に従事している使用人に支払う給料
⑦ 減価償却費	賃貸している建物、建物附属設備、構築物などの償却費
⑧ 貸倒金	既に収入金額とした未収賃料（事業として行われる不動産の貸付けによるものに限ります。）などのうち、回収不能となった金額
⑨ 地代家賃	賃貸している建物の敷地の地代
⑩ 借入金利息	賃貸している建物等を取得するための借入金の利息
㉑ 租税公課	賃貸している土地、建物等についての、固定資産税、事業税、税込経理方式による消費税及び地方消費税の納付税額、不動産取得税、登録免許税、印紙税などの税金
㉒ 損害保険料	賃貸している建物等についての火災保険料
㉓ 修繕費	賃貸している建物等についての修繕のための費用
㉔ 雑費	業務上の費用で他の経費に当てはまらない経費

### 不動産所得の収入の内訳（表面）

科目	内容	
貸家、貸地等の別	貸家、貸店舗、アパート、貸マンション、貸間、貸地、駐車場などと記入します。	
用途（住宅用、住宅用以外等の別）	建物の貸付けを行っている場合には、その用途に応じ、住宅用、住宅用以外、店舗併用住宅などと記入します。	
賃貸契約期間	契約開始の年月（契約更新のときは、その年月）及び契約終了の年月を記入します。	
本年中の収入金額	賃料	賃料の収入すべき時期については、下の「収入すべき時期について」を参照してください。
	月額	年の途中で賃料を変更した場合には、変更した月、変更前の賃料及び変更後の賃料を記入します。
	礼金、権利金、更新料	<b>本年中に収入することの確定した礼金や権利金、更新料</b> （これらと同様の性質を有するものを含みます。）がある場合に「礼」、「権」、「更」の該当文字を○で囲んで表示した上、その金額を記入します。
	名義書換料、その他	名義書換料や、返還を要しないこととなった保証金・敷金などのほか、賃借人から受ける水道料・電気料などの収入金額を記入します。税込経理方式の場合に消費税等の還付税額があるときはその金額を含めます。
保証金・敷金	保証金や敷金など、賃借人からの預かり金がある場合に、その金額を記入します。	

### 「給料賃金の内訳」及び「事業専従者の氏名等」（表面）

源泉徴収税額	年末調整後の源泉徴収税額を記入します。なお、年の途中で退職した人などで年末調整が行われない人については、本年中に徴収した源泉徴収税額を記入します。
延べ従事月数	従事月数の合計を記入します。

### 家事上の費用について

①建物の一部を貸し付けている場合のその建物について支払った地代や火災保険料、固定資産税、修繕費などのうち、**自用部分に対応する費用**、②水道料や電気料、燃料費などのうちに含まれている**家事分の費用**などは、**必要経費にはなりません**。必要経費の中にこのような費用が含まれている場合には、これらの金額を除外します。  
※この①や②などの費用を家事関連費といいますが、家事関連費の家事分と業務分との区分は、貸付面積や保険金額などの適切な基準によってあん分して計算します。

### 地代家賃の内訳（裏面）

本年中の賃借料・権利金等	本年中に支払うことの確定した金額を記入します。この場合、権利金や更新料は上段に、賃借料は下段にそれぞれ記入し、権利金は「権」を、更新料は「更」を○で囲んで表示します。
--------------	---

### 専従者控除について

あなたと生計を一にしている配偶者やその他の親族（15歳以上の人）で、不動産所得を生ずべき事業に専ら従事している人がある場合に記入します。  
※**事業的規模**（①貸間、アパート等については、貸与することのできる独立した室数がおおむね10室以上であること。②独立家屋の貸付けについては、おおむね5棟以上であること。）である場合に限り、適用できます。

### 土地等を取得するために要した負債の利子額

⑮欄が赤字の方で必要経費に算入した金額のうちに土地等を取得するために要した負債の利子の額のある方は、その負債の利子の額を書いてください。

⑮欄が赤字の方で必要経費に算入した金額のうちに土地等を取得するために要した負債の利子の額のある方は、申告書B第一表の「所得金額」欄の「不動産③」には、0と書いてください。

ただし、⑮欄の金額が「土地等を取得するために要した負債の利子の額」欄の金額より多い方は、0と書かないで、△印を付してこれらの金額の差額を書いてください（例 ⑮欄が△100で、「土地等を取得するために要した負債の利子の額」欄が90のとき 100→>90→△10）。

申告書に記入する際には、記入する金額の頭部にⓉと表示してください。

### 収入すべき時期について

地代や家賃などの収入すべき時期は、それぞれ次の日とすることになります。

- 契約又は慣習により賃料の支払日の定められているものについては、その支払日
- 支払日の定められていないものについては、その賃料の支払を受けた日（請求があった時に支払うべきものとされているものについては、その請求の日）

なお、継続的な記帳に基づいて不動産所得の金額を計算しているなどの一定の要件に該当する場合には、その年の貸付期間に対応する賃料の額をその年分の収入金額とすることができます。

本年中における特殊事情・保証金等の運用状況（裏面）

借地権の設定に伴って借地人から受け入れた保証金などの預かり金がある場合には、その受入年月日、受入金額、本年中の運用状況を記載してください。

借入金利子の内訳（裏面）

本年中に支払うことの確定した金額を記入します。

○減価償却費の計算（裏面）

償却方法	(1)定額法の場合（建物、器具などの一般減価償却資産） ①平成19年3月31日以前に取得した減価償却資産（旧定額法） <b>（取得価額の90%）×償却率（旧）×本年中の使用月数/12＝償却費</b> ※前年末までの減価償却費の累積額が取得価額の95%相当額に達した場合には、その達した年分の翌年分以後5年間において、減価償却費として1円まで償却します。 <b>（取得価額－取得価額の95%相当額－1円）÷5×本年中の使用月数/12＝償却費</b>
	②平成19年4月1日以後に取得した減価償却資産（新定額法） <b>取得価額×償却率（新）×本年中の使用月数/12＝償却費</b> （耐用年数経過時点で1円まで償却）
	(2)定率法の場合 税務署に届出が必要となります。
本年中の償却期間	資産を月の中途で取得や譲渡、取壊しなどをした場合は、その月を1か月として計算した償却期間の月数を記入します。
未償却残高（期末残高）	・本年中に取得した資産は、④の金額から①の金額を差し引いた金額 ・前年以前に取得した資産は、前年末の未償却残高（「取得価額－前年末までの償却費の累積額」の金額）から①の金額を差し引いた金額
摘要	・取得資産が中古である場合・・・その旨 ・資産を本年中に譲渡や取壊しなどをした場合・・・その月日、事由など ・譲渡や取壊しなどをした資産について本年分の償却を省略した場合・・・その旨 ・被災代替資産等の特別償却などの適用を受ける場合・・・その特例名

[少額な減価償却資産について]

使用可能期間が1年未満取得価格が10万円未満のいわゆる少額な減価償却資産については、減価償却をしないで、使用した時にその取得価額がそのまま必要経費になります。

[一括償却資産について]

取得価額が10万円以上20万円未満の減価償却資産については、減価償却をしないでその使用した以後3年間の各年分において、その減価償却資産の全部又は特定の一部を一括し、一括した減価償却資産の取得価額の合計額の3分の1の金額を必要経費にすることができます。この場合、「④償却率又は、改定償却率」欄に「1/3」と記入します。

主な減価償却資産の耐用年数表（定額法償却率）

建物付属設備

構造・用途	細目	耐用年数	償却率（旧）	償却率（新）
			H19.3.31以前取得	H19.4.1以後取得
アーケード・日よけ設備	金属製	15	0.066	0.067
	その他	8	0.125	0.125
店用簡易装備		3	0.333	0.334
電気設備	蓄電池電源設備	6	0.166	0.167
	その他	15	0.066	0.067
給排水・衛生設備、ガス設備		15	0.066	0.067

構築物

構造・用途	細目	耐用年数	償却率（旧）	償却率（新）
			H19.3.31以前取得	H19.4.1以後取得
舗装道路、舗装路面	コンクリート・ブロック・れんが・石敷	15	0.066	0.067
	アスファルト・木れんが敷	10	0.100	0.100
	ビジュアルス敷	3	0.333	0.334

建物

構造・用途	細目	耐用年数	償却率（旧）	償却率（新）
			H19.3.31以前取得	H19.4.1以後取得
木造・合成樹脂造	事務所用	24	0.042	0.042
	店舗・住宅用	22	0.046	0.046
	飲食店用	20	0.050	0.050
木骨モルタル造	事務所用	22	0.046	0.046
	店舗・住宅用	20	0.050	0.050
	飲食店用	19	0.052	0.053
鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造	事務所用	50	0.020	0.020
	住宅用	47	0.022	0.022
	飲食店用	41	0.025	0.025
	（木造内装の延べ面積が30%を超えるもの）	(34)	(0.030)	(0.030)
	店舗用	39	0.026	0.026
れんが造・石造・ブロック造	事務所用	41	0.025	0.025
	店舗・住宅用	38	0.027	0.027
	飲食店用	38	0.027	0.027

ご不明な点がございましたら、市民税係にお問い合わせください。

〒939-0294

射水市新開発410番地1（本庁舎2階）

射水市役所 課税課 市民税係

TEL (0766) 51-6618（直通）