



\*\*\*\*\*

### 今月のテーマ **サラリーマン大家の確定申告の注意点**

2月に入り本格的に確定申告シーズンとなりました。サラリーマンで不動産投資を行っている方を見かけますが、不動産投資で副収入を得ているいわゆるサラリーマン大家も原則として、確定申告する必要があります。今回はそんなサラリーマン大家の確定申告について注意すべき点をご紹介します。

#### 1. 確定申告が必要なサラリーマン

一般的な給与所得者であるサラリーマンは、給与支払者が行う年末調整によりその年分の所得税計算が完了しますが、下図のような事例に該当する場合には自身で確定申告を行う必要が生じます。

- ① 給与の年間収入金額が2,000万円を超える人
- ② 1ヶ所から給与を受給する人で、給与所得と退職所得以外の所得(以下、その他所得といいます)の金額の合計が20万円を超える人
- ③ 2か所以上から給与を受給する人で、主たる給与以外の給与の収入金額とその他所得の金額の合計が20万円を超える人
- ④ 医療費控除や寄付金控除、雑損控除の適用を受ける人

サラリーマン大家は会社からの給与所得と不動産賃貸による不動産所得がある人を指しますので、大部分のサラリーマン大家が図中②か③を根拠に確定申告することとなります。

#### 2. 不動産の貸付規模

##### (1) 事業的規模かどうかの判定

不動産の貸付が事業として行われているかどうかはサラリーマン大家の確定申告において重要な意味を持ちます。なぜなら次の(2)のように不動産所得金額の計算において違いが生じるからです。

不動産の貸付が事業的規模であるかどうかについては、社会通念上事業と称するに至る程度の規模で行われているかを実質的に判断されるのが原則ですが、一般的な判断基準が国税庁から公表されており、その内容については[No.14 の 1\(4\)の図中の※](#)をご覧ください。

##### (2) 所得金額計算上の違い

不動産の貸付が事業として行われている場合と行われていない場合とでは、不動産所得金額の計算上、下図のような違いが生じてきます。なお、平成30年度税制改正により令和2年分の確定申告から青色申告特別控除の額が55万円に引き下げられることとなりました。ただし、従来の適用要件に加えて電子申告又は電子帳簿保存を行う事業者は、引き続き65万円の控除を受けることができます。

	事業的規模	それ以外
賃貸用固定資産の取壊や除却による損失	全額が必要経費に算入	必要経費算入額に制限あり
賃貸料等の回収不能による貸倒損失	回収不能となった年の必要経費に算入	収入計上した年分にさかのぼって所得金額を再計算
青色事業専従者給与・白色事業専従者給与	適用あり	適用なし
青色申告特別控除の額	一定の要件を満たすことで最高65万円	最高10万円

#### 3. 損益通算

不動産所得が赤字になった場合は確定申告することで、不動産所得で生じた赤字と給与所得の黒字が相殺され、課税対象となる所得金額が減少することにより年末調整で確定した所得税額の一部が還付されることとなります。これを損益通算といいます。ただし、不動産所得の元となる土地・建物を購入した際の借入金に対する利息のうち、土地に係る支払利息から生じた赤字は相殺することはできません。

#### 4. 住宅ローン控除との関係

引っ越し等の事情により自宅を賃貸不動産として貸し出すことで、結果的にサラリーマン大家となる場合が考えられます。ここで注意が必要となるのは、自宅を購入した際に住宅ローン控除の適用を受けている場合です。住宅ローン控除は自己の居住用不動産の取得等に対する特例であるため、自宅を賃貸用に転用した年分から適用を受けることはできなくなります。