

不動産投資で発生する税金総まとめ

和田晃輔税理士事務所
Wada Kosuke Tax Accountant Office

不動産投資は税金との闘いでもあります。

もちろん、税金は減らそうと思ってもなかなか減らすことはできません。

ただ、「完全に想定外」という事態も避けたいですね。

事前に知り、備えることが必用です。

● 利益（もうけ）にかかる税金

利益にかかる税金とは、「もうけ」にかかる税金と考えても良いでしょう。

つまり、100 円儲かったなら、そのうち 20 円を税金として収めてください。

というものです。

昔から 5 公 5 民という言葉もありますが、儲かった内のいくらかを国が取っていくというのは、国や時代を問わず税金の基本的な考え方ですね。

1. 法人税、地方法人税

法人税と、地方法人税は、法人の利益（もうけ）にかかる税金です。

つまり、利益が出れば大きくなりますし、利益が出なければ税金も少なくなります。

法人税は、以下のような税率で課税されます。

区分				適用関係（開始事業年度）		
				平28.4.1以後	平30.4.1以後	平31.4.1以後
普通法人	資本金 1 億円以下の法人など （注 1）	年800万円以下の部分	下記以外の法人	15%	15%	15%
			適用除外事業者			19%（注 2）
		年800万円超の部分		23.40%	23.20%	23.20%
	上記以外の普通法人			23.40%	23.20%	23.20%

また、地方法人税は、上表の税率で計算された法人税額に、下表の税率を乗じて計算されます。

課税事業年度	地方法人税の税率
令和元年10月1日前に開始した課税事業年度	4.4%
令和元年10月1日以後に開始する課税事業年度	10.3%

地方法人税という名前ですが、国に収める税金になります。

2. 法人都道府県民税、法人市民税、法人事業税

法人都道府県民税、法人市民税、法人事業税についても、基本的には法人の利益（もうけ）にかかる税金と考えて良いでしょう。

実は、このあたりは自治体によって税率が異なるので、本店のある場所の税率で課税されることになります。

例として、東京都 23 区内に本店がある場合の税金を見てみましょう。

都民税法人税割の税率表

区分	税率（％）					
	令和元年10月1日以後に開始する事業年度		平成26年10月1日から令和元年9月30日までに開始する事業年度		平成26年9月30日までに開始する事業年度	
	不均一課税適用法人の税率（標準税率）	超過税率	不均一課税適用法人の税率（標準税率）	超過税率	不均一課税適用法人の税率（標準税率）	超過税率
23区内に事務所等がある場合	7.0 (道府県民税相当分1.0+市町村民税相当分6.0)	10.4 (道府県民税相当分2.0+市町村民税相当分8.4)	12.9 (道府県民税相当分3.2+市町村民税相当分9.7)	16.3 (道府県民税相当分4.2+市町村民税相当分12.1)	17.3 (道府県民税相当分5.0+市町村民税相当分12.3)	20.7 (道府県民税相当分6.0+市町村民税相当分14.7)
市町村に事務所等がある場合	1.0	2.0	3.2	4.2	5.0	6.0

法人事業税の税率表

事業の区分		法人の種類		事業税の区分		税率(%)					
						令和2年4月1日以後に開始する事業年度		令和元年10月1日から令和2年3月31日まで に開始する事業年度		平成28年4月1日から令和元年9月30日までに開始する事業年度	
								不均一課税適用法人の税率 (標準税率)	超過税率	不均一課税適用法人の税率 (標準税率)	超過税率
		①	普通法人（②及び③の法人を除く）公益法人等 人格のない社団等	所得割	軽減税率適用法人 年400万円以下の所得	3.5	3.75	3.5	3.75	3.4	3.65
					軽減税率適用法人 年400万円を超え年800万円以下の所得	5.3	5.665	5.3	5.665	5.1	5.465
					軽減税率適用法人 年800万円を超える所得	7.0	7.48	7.0	7.48	6.7	7.18
					軽減税率不適用法人						

このような税金が法人の儲けに対し課税されることになります。

また、都道府県民税、市民税には均等割という税金があります。

これは、法人の利益額がいくらであっても、最低年間7万円は必ず発生する税金です。

特別区と市町村に事務所等を有する法人

・道府県分の均等割額と、事務所等が所在する特別区の数に応じた特別区分の均等割額を合算します。

(年額、単位：円)

法人の区分等			道府県分	特別区分 特別区内の 従業者数		均等割額
公共法人、公益法人等 など			20,000	—		50,000
上記以外の法人	資本金等の額	1千万円以下	20,000	50人以下		50,000
				50人超		120,000
		1千万円超～1億円以下	50,000	50人以下		130,000
				50人超		150,000
		1億円超～10億円以下	130,000	50人以下		160,000
				50人超		400,000
		10億円超～50億円以下	540,000	50人以下		410,000
				50人超		1,750,000
50億円超～	800,000	50人以下		410,000		
		50人超		3,000,000		

この「均等割」は、法人の固定コストになりますから、注意が必要です。

また、法人都道府県民税や市民税は、支店の数や自治体によっても変動しますから、

注意してください。

3. 所得税、住民税

所得税は、個人で不動産を保有し、利益（もうけ）が出た場合、所得税とその儲けには所得税と住民税が発生します。

所得税は、以下のような税率になっています。

所得税の速算表

課税される所得金額	税率	控除額
1,000円 から 1,949,000円まで	5%	0円
1,950,000円 から 3,299,000円まで	10%	97,500円
3,300,000円 から 6,949,000円まで	20%	427,500円
6,950,000円 から 8,999,000円まで	23%	636,000円
9,000,000円 から 17,999,000円まで	33%	1,536,000円
18,000,000円 から 39,999,000円まで	40%	2,796,000円
40,000,000円 以上	45%	4,796,000円

これに加え、住民税が10%加算されることになります。

また、現在は、東日本大震災からの復興財源として、復興特別所得税が、所得税額×2.1%加算されることになっています。

ちなみに、個人の所得は様々な種類の所得を合算して、この税率がかかります。つまり、すでに給与を受け取っておられる方は、給与＋不動産の所得に対し、上表の税率がかかることになります。

4. 個人事業税

意外と盲点になりがちなのが、個人事業税ですね。

個人事業税は、不動産投資の規模が、自治体の定める規模以上である場合、以下の計算式により課されます。

$$(\text{所得} - 290 \text{ 万円}) \times 5\%$$

ここで重要なのは、自治体の定める規模がどのくらいかですね。

以下は東京都の基準ですが、参考までに記載しています。

《不動産貸付業・駐車場の認定基準》

種類・用途等				貸付用不動産の規模等（空室などを含む。）
不動産貸付業	建物※1	住宅	①一戸建	棟数が10以上
			②一戸建以外	室数が10以上
		住宅以外	③独立家屋	棟数が5以上
			④独立家屋以外	室数が10以上
	土地※2	⑤住宅用		契約件数が10以上又は貸付総面積が2,000㎡以上
		⑥住宅用以外		契約件数が10以上
	⑦上記①～⑥の貸付用不動産を複数種保有している場合			①～⑥の総合計が10以上又は①～⑥いずれかの基準を満たす場合
	⑧上記①～⑦の基準未達であっても規模等からみて、不動産貸付業と認定される場合			貸付用建物の総床面積が600㎡以上であり、かつ、当該貸付用建物の賃貸料収入金額が年1,000万円以上の場合（権利金、名義書換料、更新料、礼金、共益費、管理費等は除きます。） 競技、遊技、娯楽、集会等のために基本的設備を施した不動産（劇場、映画館、ゴルフ練習場など） 一定規模の旅館、ホテル、病院など特定業務の用途に供される建物
駐車場業	寄託を受けて保管行為を行う駐車場		駐車可能台数が1台以上（駐車可能台数は問いません。）	
	建築物・機械式等である駐車場			
	上記以外の駐車場		駐車可能台数が10台以上※3	

基本的には、青色申告特別控除 65 万円の対象になる、5 棟 10 室と同じような基準ですね。

このため、一定規模以上の不動産を個人で保有する場合、この個人事業税にも注意しなければなりません。

なお、確定申告書を提出している場合、個人事業税の申告を別途行う必要はありません。

確定申告書の情報とともに、自治体が勝手に計算して納付書を送ってきます。

● 取引にかかる税金

儲けに対して税金をかける、というのが税金の根本的な姿ですが、実はそうではないものもたくさんあります。

一定の取引（行為）をすると、それが税金を発生させるというものも有るのです。

特に、不動産投資では、この「取引にかかる税金」がかなり大きくなるので、注意が必用でしょう。

1. 登録免許税

登録免許税は、登記や許認可の取得といった、特定の行為をした場合に発生する税金です。

登記費用と言ったりもします。

不動産では、様々な登記が避けられないので、登録免許税は必ず発生します。どのような内容で発生するのか、把握しておきましょう。

なお、登録免許税には様々な特例や軽減措置がありますが、基本的に自己居住用物件が対象となるので、今回は解説していません。

① 所有権保存登記

所有権保存登記は、自分で保有する土地の上に、新たに建物を建設した場合に発生します。

いわゆる、「土地から新築」と呼ばれる投資スタイルの場合ですね。

法務局の認定価格×0.4%

が税額になります。

法務局の認定価格は、「東京法務局管内新築建物課税標準価格認定基準表」などで確認することができます。

② 所有権移転登記

所有権移転登記とは、中古物件の売買の際に発生します。

すでに、誰かの所有権が設定されている不動産を、自分の名義に書き換えるということですね。

建売新築物件の場合も、所有権移転登記であることが普通ですね。

これは、建築会社が一旦所有権保存登記を行うので、新築で購入する人といっても、あくまで所有権の移転によって所有者となるからです。

土地の固定資産税評価額×1.5%（令和3年4月1日以降は2%）

建物の固定資産税評価額×2%

という計算で税額を計算します。

③ 抵当権設定登記

不動産投資は多くの方が銀行から融資を受けて物件を購入するかと思います。

この場合、銀行が、不動産登記簿の乙区に、抵当権を設定します。

つまり、銀行への返済が滞ると、銀行が不動産を取り上げることができるという証明を入れるのですね。

この、不動産登記簿の乙区への抵当権の設定も、登記行為ですから、登録免許税が発生することになり、この費用は通常買い主が負担します。

借入金額×0.4%

という計算で税額を計算します。

2. 不動産取得税

不動産取得税は、土地や建物の取得を行った場合に、その不動産の取得という行為に対して課税されるものです。

納税先は、不動産のある都道府県ですね。

不動産を購入してからしばらくすると（6 ヶ月程度）、買った不動産のある都道府県から納税の通知が送られてきます。

その通知の通りに納税することになりますね。

土地の固定資産税評価額 $\times 1/2$ (※1) $\times 3\%$ (※2)

(※1)令和3年4月1日以降は $\times 1/2$ 無し

(※2)令和3年4月1日以降は4%

建物の固定資産税評価額 $\times 3\%$ (※3)

(※3)令和3年4月1日以降は4%

非居住用家屋は4%

なお、不動産取得税には、以下のような特例が設けられています。

① 建物の特例

新築物件で、床面積が50㎡（アパートの場合は1部屋あたり40㎡）以上の場合に、固定資産税評価額から1,200万円/1区画が控除されます。

$(\text{固定資産税評価額} - 1,200 \text{ 万円}) \times 3\%$

が税額になります。

この、1,200万円は、集合住宅であれば、40㎡以上の部屋ごとに1,200万円です。40㎡超の部屋が5部屋あれば、 $1,200 \text{ 万円} \times 5 = 6,000 \text{ 万円}$ を固定資産税評価額から控除できるので、建物の不動産取得税がかからないということも起こります。

ちなみに、この特例は、新築物件のみですから、中古物件での適用はありません。

② 土地の特例

上記のような建物の特例を適用できる建物を建築するための土地を購入した場合、土地の不動産取得税も軽減されます。

なお、土地を購入してから3年以内に、①の建物の特例を受けられる建物を

建設した場合も適用されます。

計算された不動産取得税から、以下の金額のいずれか大きい方を控除することができます。

- ・ 45, 000 円
- ・ $(1 \text{ m}^2 \text{あたりの土地評価額} \times 1/2) \times \text{住宅の延床面積の} 2 \text{ 倍} \times 3\%$

3. 印紙税

印紙税は、一定の「文書」を作成した場合に、納税の義務が発生します。

この印紙税がかかる文書のことを課税文書というのですが、不動産の売買契約書や、銀行と取り交わす金銭消費貸借契約書、売買代金の領収書などは、基本的に課税文書に該当しますから、印紙税が必要になります。

例として、不動産売買契約書により発生する印紙代は下表のようになります。

記載された契約金額		税額
1万円未満のもの		非課税
1万円以上	10万円以下のもの	200円
10万円を超え	50万円以下のもの	400円
50万円を超え	100万円以下のもの	1,000円
100万円を超え	500万円以下のもの	2,000円
500万円を超え	1,000万円以下のもの	1万円
1,000万円を超え	5,000万円以下のもの	2万円
5,000万円を超え	1億円以下のもの	6万円
1億円を超え	5億円以下のもの	10万円
5億円を超え	10億円以下のもの	20万円
10億円を超え	50億円以下のもの	40万円
50億円を超えるもの		60万円
契約金額の記載のないもの		200円

4. 固定資産税、都市計画税

不動産を購入すると、固定資産税が発生することは多くの方がご存知でしょう。
単に、不動産を保有しているという行為自体によって、税金が発生してしまいます。

具体的には、土地や建物といった不動産を保有した場合ですね。

また、都市計画区域に土地建物を保有している場合、都市計画税という税金も発生し、固定資産税と同時に納付する必要があります。

① 固定資産税

建物の課税標準額×1.4%

土地の課税標準額×1/6(200 m²超部分は 1/3)×1.4%

なお、×1/6(200 m²超部分は 1/3)が行われるのは、居住用物件の土地のみで、
非居住用物件の土地では固定資産税評価額×1.4%となります。

② 都市計画税

建物の課税標準額×0.3%

土地の課税標準額×1/3(200 m²超部分は 2/3)×0.3%

③ 固定資産税評価額について

上記計算式にある、課税標準額とは、本来は固定資産税評価額と同額のはずですが、厳密いうと、固定資産税評価額と同額ではありません。

過去の地価上昇に対する調整措置が設けられているためです。

ただ、この調整措置を正確に把握することは困難なので、固定資産税評価証明
などを入手して確認しましょう。

5. 償却資産税

固定資産税は土地や建物といった固定資産にかかる税金ではありますが、償却資

産税は土地建物以外の資産に課税される税金です。

不動産賃貸業を行う中では通常発生しませんが、豪華な外構を構えた場合などはまれに課税されることがあります。

また、大規模なマンションの屋上に、大きな太陽光パネルを設置した場合なども、その太陽光パネルが償却資産税の対象となることがあります。

6. 消費税

不動産賃貸業で消費税の納税義務が発生した場合、消費税のかかる課税売上に対して、消費税の納税をしなければなりません。

- ・店舗賃料
- ・駐車場賃料
- ・自動販売機収入
- ・太陽光発電収入
- ・アンテナ収入

こういった収入がある場合、消費税を上乗せして入金されるのですが、その消費税を国に納付しなければならないのです。

このため、レントロールを見る際も、消費税抜きの金額で考えないと、期待するほど利回りが高くないという事態になりかねません。