

1.2 青色申告を選択しよう!

- ココがポイント▶
- 1室の賃貸から青色申告できる
 - 青色申告のメリット

1 室の賃貸でも青色申告できる？

賃貸物件が1部屋では、青色申告はできない。青色申告は、規模が大きい大家さんがするものだ、と思っていませんか？

そんなことは、ありません。事業規模によって、**青色申告特別控除額**は変わりますが、青色申告できるか・できないかに事業規模は全く関係ありません。税務署へ、期限までに「**青色申告承認申請書**」を提出すれば、誰でも青色申告を選択することができます。

また、青色申告が良いと分かっているけれど、面倒くさいし難しそう、とおっしゃる大家さんが多いように思います。

実は、白色申告も青色申告も、手間は同じです。そして、難しくもありません。迷う余地なく、**青色申告**をおススメするのは、**白色申告**では受けられない、青色申告のメリットが多くあるからです。

青色申告のメリットとは？

一言でいうと、**節税メリットが複数ある**ことです。次のような特典が設けられています。適用の要件など詳しくは、P.54～59で解説しています。

■青色申告特別控除

青色申告をすると、青色申告特別控除を受けることができます。控除額は、事業規模によって最低10万円、事業的規模に該当する場合は最高65

万円までとなっています。所得税と住民税の計算において、それぞれ控除されます。経費が少ない大家さんにとっては、貴重な節税効果といえます。

■30万円未満の減価償却資産を一括経費にできる

新しい設備の購入金額が30万円未満だった場合に、年間で合計300万円まで、一括で経費にできます。これは、青色申告者への優遇税制（現在、令和4年3月31日まで適用）で、白色申告ではできません。

■赤字を3年繰り越しできる

青色申告には、赤字が出た場合、その損失額を3年間繰り越すことができます。不動産貸付業では、土地・建物の取得のための諸経費が高額なため、開業当初は赤字になるケースがあります。その場合、赤字を翌年以降の黒字と相殺することができます。大家さんにとって、この特典だけでも青色申告のメリットは十分にあると言えます。

事業規模が拡大すると メリットも大きくなる!

上記の特典は、青色申告者であれば誰でも受けられます。規模が大きい大家さんならば、さらに大きな特典があります。

規模が大きいとは、おおむね貸家ならば5棟、アパート・マンションであれば10室以上になります。税務上、**事業的規模**と呼んでいます。事業的規模の判定について、詳しくはP.52をご覧ください。

■青色申告特別控除額が最高65万円へアップ

青色申告特別控除額が65万円になると、所得税と住民税を合わせて最低でも約10万円（税率15%の場合）の節税となり、大きな特典になります。

■家族へ支払う給与を必要経費にできる

事業的規模の大家さんで、一定の要件を満たす場合には、同居している家族へ支払う給与を、全額必要経費にできます。所得税は累進課税（所得金額によって税率が高くなる）のため、所得が増えてきた場合は、収入を家族と分散することで節税することができます。

白色申告には、デメリットが!?

白色申告なら帳簿を付けなくてもいい、という理由から、白色申告を選択されている方が多くいらっしゃるようです。確かに、平成25年までは、所得金額が300万円を超えない場合は、帳簿を付けなくてよいことになっていました。

しかし、税制改正により、平成26年1月から、所得金額や申告の有無にかかわらず、全ての白色申告者に記帳と帳簿書類の保存が義務付けられました。つまり、平成26年分の確定申告からは、青色申告、白色申告にかかわらず、全員経理帳簿を付けなくてはなりません。

青色申告者には、帳簿を付けることで節税の特典などのメリットがありますが、白色申告者にはありません。しかも、白色申告者には、メリットが無いだけでなく、次のようなデメリットがあります。

■白色申告者への推計課税

税務調査などにより、税務署から誤りを指摘された場合には、通常、根拠のある金額で訂正を求められます。白色申告者で、帳簿書類や領収書などが無いケースや不備がある場合など、所得を把握できない場合には、財産の状況や債務の増減、収支状況などから「あなたの所得はいくらです」と推測して課税されることがあります。

この**推計課税**は、白色申告者のみが対象となっており、青色申告者で帳簿を備えていれば推計課税されることはありません。

■税務署からお尋ね文書が送られてくる

確定申告の際に、白色申告者が税務署へ提出する「収支内訳書」（収入と経費の集計を記載したもの）の経費欄の項目数が（青色申告と比較すると）少ないため、その他の費用を合算して「雑費」へ記入することになります。

その結果、計算が合っているにもかかわらず、申告書上の情報として、費用内容が不明瞭になってしまうため、税務署から「費用の内訳を教えてください」というお尋ね文書が送られて来ることがあります。私の経験上、経費の明細を記載できる青色申告者よりも、どうしても経費の記載が大ざっぱになってしまう白色申告者の方へ、税務署からのお尋ね文書が多く来ているように感じます。

記帳って、難しいのでは…？

白色申告や業務的規模（事業的規模に満たない場合）の青色申告では、簡易な帳簿でOKです。簡易な帳簿とは、家計簿のように、お金の入出金だけを記録するもので、簿記や経理の知識は、必要ありません。

白色申告	青色申告	
業務的規模／事業的規模	業務的規模	事業的規模
簡易な記帳による帳簿	簡易帳簿	複式帳簿
特別控除なし	特別控除 10万円	特別控除 最高65万円

事業的規模の青色申告で、最高65万円の控除を受けるには、複式簿記での記帳が必要になります。簿記の知識や経理の経験が無いと難しいと思われていますが、基本ルールを理解すれば、難しいことはありません。

本書の読者特典「大家さんのための青色申告ソフト」は、経理初心者の方でも、簡単な入力で複式簿記が作成できます。収支だけしか把握できない簡易帳簿ではなく、資産や負債、利益の増減が分かる複式簿記を、ぜひマスターして、経営管理に役立ててください。

■複式簿記のメリット

- ・仕組みを理解すれば、家計簿と同じぐらいの手間でできる。
- ・簡易な帳簿よりも、記帳ミスが少なくなる。
- ・1年でどのぐらい資産が増えたかが、一目瞭然になる。

資産を増やそうと思っている方は、事業的規模でなくても、複式簿記で記帳しましょう！不動産業界も、年々経営が厳しくなっています。しっかり数字で管理していきましょう。

