



正しく申告、賢く節税 「青色申告」のメリットと手順

年が明けたばかりですが、来年のために今から準備を進めたいのが『青色申告』です。通常の、いわゆる「白色申告」に比べると手続きが少々面倒な代わりに、税金の面で大きな見返りを享受できますので、不動産事業の拡大を考えていながらも青色申告をしていない方は、特に確認しておきましょう。

💡 青色申告の主なメリット

日本では、納税者が自分で所得金額と税額を計算して納税する申告納税制度が採用されています。しかし、税額計算や収支の記録は手間がかかるうえに正確性の確保も容易ではありません。そこで、正しい申告が必要な『青色申告』を行える人には、所得金額の計算などについて有利な取扱いが受けられる仕組みが整えられています。

① 青色申告特別控除

まず、税金算出のもととなる「所得」そのものからの特別控除があります。青色申告をすると10万円の特別控除が自動的に認められます。さらに、5棟以上または合計10室以上の規模(事業的規模)で賃貸を行い、複式簿記等の正規の簿記によって収支を記帳し、貸借対照表と損益計算書を添付して申告した場合は、最大65万円の特別控除が認められます。

② 赤字の場合の3年間損失繰越し、又は前年分繰戻し還付

空室打開策のリノベーションで経費が膨らみ赤字になった場合など、白色申告ではその年の申告所得が0となって終わりですが、青色申告では翌年も、黒字分から前年の赤字分を差し引いて所得を圧縮することが可能です。赤字の繰越しは最長3年間。また、繰越しに代えて前年の所得に繰戻して控除し、前年分の所得税額の還付を受けることもできます。

③ 事業専従者給与の全額を必要経費に

青色申告で事業的規模の場合、「青色事業専従者給与に関する届出書」を提出し、同居または生計を一にする家族を青色事業専従者にして給与を支払うと、その全額を必要経費に算入できます。白色申告では、配偶者が専従者の場合で86万円、その他の親族では50万円の所得控除しかできませんが、それ以上に給与を支払う場合には節税額に大きな差が生まれます。

④ 少額減価償却資産の一括経費計上

減価償却資産を取得した際、30万円以下であれば、その年の経費として一括計上できます。

✔️ 青色申告の条件

前述のようなメリットを享受するには、青色申告の申請・承認が必要なほか、収入や経費に関する取引状況を一定水準で記帳しなくてはなりません。

具体的には、複式簿記による仕訳帳の記帳とそれを元にした総勘定元帳、貸借対照表、損益計算書の作成が原則です。ただし、現金出納帳、売掛帳、買掛帳、経費帳、固定資産台帳のような帳簿による簡易記帳も認められています。そして、これら書類の大半を7年間保存する必要があります。

また、確定申告書と合わせて青色申告決算書の提出が必要です。現在は国税局ホームページ上で確定申告書、青色申告決算書の作成も可能となり、以前よりは幾分手軽になりました。

📅 申請時期

青色申告は、原則3月15日までに申請しなければなりません。しかも、この申請は今年度分(2017年)の申請ではなく、来年度分(2018年)の所得について青色申告を適用するための申請となります。つまり、青色申告の承認を受けるためには、その年のはじめに前もって申請書を提出しておかなければならないのです。

2月~3月で申請するとなると、入退きの動きが激しくなる賃貸のトップシーズン中の申請となります。1月中旬に申請手続きをしておくのが理想的ですね。

👤 申請手順

申請手順は『所得税の青色申告承認申請書』を期限までに所轄の税務署まで提出することで完了します。申請はそれほど難しいものではなく、申請書1枚に住所や氏名等の事業主の情報、申請する所得の種類(賃貸経営の場合は不動産所得)、相続による事業継承の有無や、青色申告の条件となる「簿記」の方法などを記載するだけです。提出は、窓口への持参または郵送が可能です。

正しく申告して納税するからこそできる節税、皆さんも始めてみませんか？

SAKURA PREMIUM OWNER'S NEWS

さくらハウジングのオーナー様向け会報誌

January
2018 **1**

IoT、民泊、シェア、民法改正、DIY...
2018年の賃貸市況がわかる

キーワード7選

ワンポイント解説

アイオーティー

そもそも「IoT」ってなに？

正しく申告、賢く節税 「青色申告」のメリットと手順

有限会社さくらハウジング

IoT、民泊、シェア、民法改正、DIY… 2018年の賃貸市況がわかる キーワード7選



新年あけましておめでとうございます。いよいよ2018年の幕開けです。今年の賃貸業界は果たしてどのように変化していくのか、業界に影響を与えそうな7つのキーワードから考えてみましょう！

未来な暮らし、IoT賃貸住宅

様々な製品をインターネットに接続することで、より利便性を高めるIoT技術。賃貸業界では玄関錠をスマートフォンで開閉する「スマートロック」が代表的なIoT製品です。昨年末にはレオパレス21社から「AI(人工知能)スピーカーを搭載した端末を新築全戸に標準装備する」との発表があるなど、賃貸住宅へのIoT製品の導入が急加速しています。IoT製品は近年の人気設備「インターネット無料/Wi-Fi設備」との相性も抜群。「エアコン」や「浴室換気乾燥機」と並んで「IoT設備」がついていることが部屋選びの条件になる日も近いかもしれません。



バージョンして個人の料理教室や女子会・ママ友会の会場として貸し出す、といった活用方法が検討できます。使わない時間帯だけ自宅の駐車場を貸し出す駐車場シェアサービスも、都市部や観光地を中心に普及が進んでいます。シェアによって「空間」の有効活用の選択肢が広がりがつつあるようです。



民法改正、施行まで2年

昨年5月に成立した改正民法。実に120年ぶりとなる改正であり、その施行は2020年と見られています。まだまだ先の話と思うかもしれませんが、連帯保証人に関する規定が大きく変更(極度額の設定の必須、賃借人死亡時点での債務確定など)されたり、設備の故障に対する賃料減額が当然に認められるようになったりと、その改正内容は決して軽いものではありません。契約書の変更や運用方法の見直しが必要になる以上、今年のうちから準備を始めておきたいものです。

DIY賃貸、再燃

壁紙等を自由に選べる「カスタマイズ賃貸」の登場が2012年。その後、入居者が内装を自由にできる「DIY賃貸」が登場し、2016年4月には国交省から「DIY型賃貸借の契約書式例およびガイドブック」も発行されました。

実際にDIY賃貸を取り入れている賃貸経営者はまだ少数派ですが、ここに来て、オシャレなDIY部屋を見せるInstagramユーザーのニーズが高まったり、昨年末には(一社)HEAD研究会から実務ベースの「賃貸DIYガイドライン」が発表されたりと、DIY賃貸に新しい動きや流行再燃の兆しが見えています。これからは原状回復に拘ってなにがなんでも元の状態に戻させるのではなく、回復基準を緩めてより自由に・快適に暮らしたい入居者を集める時代なのかもしれません。

参考: <https://www.instagram.com/explore/tags/diy女子/>

いよいよ始動、民泊新法

昨年成立した「住宅宿泊事業法」いわゆる民泊新法が、今年の6月からついに施行されることとなります。増え続ける外国人観光客に対する宿泊先問題の解消策としての注目はもちろんですが、従来の不動産投資とは違った切り口での投資のチャンスに、多くの不動産投資家に関心を寄せています。180日という営業日数制限はあるものの、民泊投資に挑戦する方は急増すること必至。そうなれば、違法民泊の問題や周辺住民とのトラブルも今より増加するはずで、ビジネスとして、また文化として民泊が定着・成功するかどうか、注目の一年となりそうです。

急拡大の兆し、シェア・時間貸し

民泊とともに急拡大の兆しを見せているのが、会議室やイベントスペース、古民家、駐車場といった施設の「時間貸し」のサービスです。1時間500円程度の会議室から、1時間数万円の映画館まで、時間単位での貸し出しを始めている施設は多種多様。一般的な賃貸住宅の空室も、時間貸しのシステムを利用すれば、オシャレにリノ



世帯数の減少にはターゲットの多様化で対策

平成27年度の国勢調査で人口が減少に転じたことに続いて、「世帯数」が減少に転じるとみられるのが来年の2019年です。世帯数が減るということは必要な住居数が減ることですから、賃貸ニーズが減ることも直結する大きな問題です。

これを乗り切るには、賃貸ターゲットの多様化も検討する必要があります。10~20代の日本人男性は20年前と比較して2割も減っています。今は女性も高齢者も外国人もターゲットにしなければならない時代。外国人の出身国も、かつて多数を占めた中国・韓国だけでなく、ベトナム等の東南アジアや中東、東欧、南米など実に様々。それらの人々を広く受け止める度量と仕組みが求められます。

新技術続々、部屋紹介のIT化

これからお部屋紹介のIT化が一気に進みそうです。昨年はTV会議システムなどのITを使って重要事項説明を行う「IT重説」が解禁されたほか、360度カメラの普及とともに、実際の部屋まで行かずにバーチャルな内見を行う「VR内見」が急拡大。様々なメディアでVRが活用されはじめたことで消費者の抵抗も薄れてきており、今後入居希望者の利用が促進されそうです。さらには、内見後の申し込み・契約までインターネット上で行なう電子契約の仕組みが登場。不動産業界の紙の文化からの脱却も近いかもしれません。

一年の計は元旦にあり、とも言われる通り、年の初めのうちに年内の計画を立てておくと、これからの一年がスムーズに回ります。新しいことにチャレンジするにも絶好のタイミングです。是非この2018年を素敵な一年にしてください。



ワンポイントコラム
one point column

そもそも「IoT(アイオーティー)」ってなに?

昨今よく耳にする「IoT(アイオーティー)」という言葉、ご存知でしょうか。これは「Internet of Things」の略で、日本語で「モノのインターネット」と呼ばれています。パソコンやスマートフォンといった通信機器に限らず、冷蔵庫やエアコンなどの一般家電、照明機器、果ては開閉センサーのついたドアや窓、湿度センサーを埋めた土壌など、様々な「モノ」をインターネットにつなげて相互連携を行うことで、莫大な情報を集めながら生活やビジネスの利便性を高めることが可能になります。

賃貸では何が起きるのでしょうか。IoT賃貸住宅の中核として考えられているのが、スマートスピーカーやスマートリモコンと、それらをコントロールするスマートフォンやタブレットのアプリです。スマートリモコンは、様々な家電を動かす赤外線リモコンをインターネットにつなげたもの。これを使えば、入居者はスマートフォンからインターネット経由でエアコンやテレビ、照明などの操作がまとめて行え、外出先からも操作できるようになります。旅行等の長期外出の際に外から照明を操作し、防犯対策をすることも可能になるでしょう。

賃貸経営者や管理会社としては内見時の活用が考えられます。内見前の照明や冷暖房の調節、内見時の鍵のコントロールが可能となるほか、入居希望者への物件説明もスマートフォン経由でリアルタイムに行えそうです。植栽の土壌や給排水設備にセンサーを埋め込めば、水不足や漏水に反応してアラートを発することも可能。素早く適切な物件管理ができるようになるでしょう。

これらは遠い未来の話ではなく、話題のスマートスピーカー「Google Home」はわずか14,000円と、運動設備・活用次第で爆発的に普及する可能性があります。話題性もある「IoT」、時代を先取りすることで入居促進策としても期待できそうです。

