

税務調査は怖くない!

個人不動産オーナーの 税務調査の注意点

第2回

納税額を決める仕組みとは

所得税の税務調査で、税務署が個人の不動産オーナーの元に
も来ることはあるのでしょうか。
それは適正な申告をしているか
どうかによります。詳しく説明
しましょう。

所得税は個人の所得に対して
かかる税金で、総収入金額から

必要経費を差し引いて利益を計算し、その利益に一定の税率をかけて税額を出します。このような計算の仕組みであるため、納税者が納税額を少なくしたいと思つた場合、収入を少なくするか、経費を多くするかの方法があります。

世の中で報道されるような所得税や法人税の脱税のスキームは、さも高度なことをやっていそうなイメージがありますが、結局のところ次の二つに集約されます。一つは売り上げを除外する、もう一つは経費を増加するというやり方です。

怪しまれる申告書にしない

これを不動産オーナーに置き換えるのでしょうか。ご承知のとおり、不動産所得の青色申告決算書には収入金額と必要経費の内訳を記入する欄があります。科目の欄は印字済みです。収入は、家賃、礼金・更新料を

税務調査を誘発する要因

申告に含めていない
物件がある



個人的な支出
(家事費・家事関連費)
を経費にしている



自宅の修繕費を
経費にしている



含め、すべて記載するひな型になっていきます。必要経費の欄には租税公課（固定資産税など）、減価償却費などを記します。経費を多く入れようとすると、自分で作成した科目名、または「その他の経費」の欄に多額な金額を記入することになります。客観的に見て、青色申告決算書を適正に作成しているオーナーに、税務調査が入ることはほとんどありません。反対に、申告に含めていない物件がある、または個人的な支出（家事費・家事関連費）や、自宅の修繕費

を経費にしているオーナーは、税務調査を誘発しますので気を付けましょう。必要経費を多く計上して給与所得にかかる源泉所得税を還付させているような申告書は、目立ちますので特に注意が必要です。

税務署は、「あれ？ 変だな」と思ってもすぐに税務調査に移行しません。一定期間を経過して、3年分から5年分をまとめて調査します。2013年には、国税局から不動産所得者を対象に「お尋ね」があった時期もありました。

現在の申告内容に不安がある場合は、まずは税理士に相談するといでしょう。

解説

税理士法人
根本税理士事務所
(東京都江戸川区)
根本淳一代表



プロフィール ● 東京都江戸川区出身。同事務所の本社、千葉県市川市の支社において不動産税務、相続税を専門に取り扱う。不動産オーナーや地主のクライアントが多く、資産を減らすことなく次世代に承継するための支援を行っている。