

# 知って得する賃貸住宅経営

2014.10.1号

## ～民間住宅活用型セーフティネット整備推進事業～ 補助金と税務申告

アパートオーナーの方々に関心の高い国庫補助事業に「民間住宅活用型セーフティネット整備推進事業」といものがあります。この補助金を受けた場合の税務申告についてご説明します。

### ★補助事業の概要

この補助事業は、既存の民間賃貸住宅の質的向上と空室・空家の有効活用を図り、住宅確保要配慮者の居住の安定確保を推進することを主な目的としています。概要は次の通りです。

#### ■条件■ 戸建てあるいは共同住宅で

- 1) 入居者募集から3ヶ月以上居住していない
- 2) 床面積 25㎡以上

#### ■工事内容■ 空家部分又は共用部分に

- 1) 耐震改修工事
  - 2) バリアフリー改修工事
  - 3) 省エネルギー改修工事
- のいずれか

#### ■支給額■

改修工事費用の1/3(上限:空家戸数×100万円)

#### ■施工後の条件■

- 1) 最初の入居者を住宅確保要配慮者※とすること。
- 2) 住宅確保要配慮者の入居を拒まないこと
- 3) 災害時には被災者に提供すること
- 4) 改修工事後 10 年間は賃貸住宅として一定の役割を担うこと

※住宅確保要配慮者とは

- ・ 高齢者世帯
- ・ 障がい者等世帯
- ・ 子育て世帯
- ・ 所得が214,000円を超えない者  
(年間所得金額から扶養控除などを控除した額を12で除した額。おおむねの目安として単身世帯の場合は年収約380万円以下、2人世帯(1人扶養)の場合は年収約430万円以下)
- ・ 災害等特別な事情により入居させることが適当と認められる世帯

なお、この補助事業は平成26年12月26日までに応募・交付申請されたものが対象です。

### ★補助金を受領し改修工事をした後の申告処理

所得税法では、国庫補助金等を受け取って固定資産を取得した場合には、その補助金については総収入金額に算入しないこととされています。これは国の事業として実施された補助金を所得計算上の収入とすると、補助金に税金が課されることとなり、その補助金が目減りして所期の目的を達成的ないことに対する政策的配慮といえます。しかしその一方で補助金をもって取得した固定資産等の取得費からその補助金の額を控除することとされています。それにより、その固定資産等の減価償却費が少なく計算されますから、結果、課税される所得が減価償却費の減少分だけ大きく計算されます。つまり補助金を受領した時は課税されませんが、その後の期間で徐々に税金を課して帳尻を合わせるというものです。上記の取扱は年末までに補助金の受領が確定している場合の処理ですが、年末までには補助金を受領していない場合でも、調整計算は必要となりますが、考え方は一緒です。また補助金は消費税法上不課税とされていますので、消費税はかかりません。

なお、補助金で行った改修工事が、減価償却を通じて必要経費に算入される固定資産の取得や資本的支出に該当しない場合、つまり一時の必要経費とされる修繕費に該当する場合にはその修繕費から補助金を控除した残額が必要経費に算入されます。

#### まとめると・・・

|           |            |
|-----------|------------|
| 所得税法      | 収入金額に算入しない |
| 消費税法      | 不課税        |
| 固定資産等の取得費 | 補助金額を控除    |
| 修繕費       | 補助金額を控除    |