



# 道しるべ

資産経営の道しるべに  
あなたに寄り添う情報を  
ミツ和杉からお届けします

## 不動産賃貸業（個人事業主）の青色申告特別控除の改正

昨年12月に公表された令和8年度税制改正大綱の中から、賃貸オーナー（個人事業主）の青色申告特別控除について概要をまとめてみます。

施行は来年以降ですが、今から検討・準備しておかないと直前での対応は難しくなるかもしれません。

### 現状の青色申告特別控除

青色申告特別控除には「10万円」「55万円」「65万円」の3種類があり、それぞれ要件や記帳方法・申告方法が異なります。

控除額が大きければ節税効果は高まりますが、その反面、帳簿付けや申告方法に求められる要件が厳しくなります。

#### <10万円控除>

不動産所得・事業所得・山林所得がある場合、簡易な帳簿（単式簿記）で記帳がOK、紙の申告書で申告できます。

#### <55万円控除>

事業的規模の不動産所得・事業所得・山林所得があり、正規の帳簿（複式簿記）で記帳する必要があります。申告方法は紙の申告書でもOKです。

#### <65万円控除>

事業的規模の不動産所得・事業所得・山林所得があり、正規の帳簿（複式簿記）で記帳する必要があります。優良な電子帳簿保存またはe-Taxでの申告が必要です。

### 控除額の適用要件（抜粋）

令和8年分（令和9年申告）まで			令和9年分（令和10年申告）より	
控除額	記帳方法	申告方法	申告方法	控除額
10万円控除	簡易な帳簿で可	書面申告で可	書面申告	10万円控除
55万円控除	複式簿記	書面申告		e-Tax
65万円控除	複式簿記	優良な電子帳簿保存 または e-Tax	優良な電子帳簿保存 かつ e-Tax	

## 改正後の青色申告特別控除

### <10万円控除>

従来の「55万円控除」が廃止され、正規の帳簿（複式簿記）であっても、紙の申告書で申告すると10万円控除しか適用されません。

これまで紙の申告書で55万円控除を受けてきた方には増税となる可能性があります。

### <65万円控除>

65万円控除は紙の申告書では適用できなくなりますが、e-Taxで申告してきた方は従来通り65万円控除が適用されます。

### <75万円控除>

あらたに75万円控除が適用される要件は、65万円控除の要件に加えて「優良な電子帳簿保存」と「e-Tax」を併用することです。

優良な電子帳簿とは、国税庁が定める要件（訂正・削除・追加の履歴／帳簿の相互関連性／取引の日付・金額・相手方に関する検索機能など）を満たした電子帳簿です。

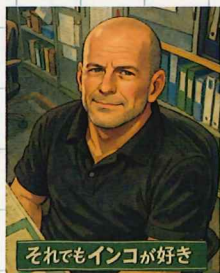


## 税額は増えるのか減るのか・・・

申告を会計事務所に依頼している方はアドバイスを受けられるかもしれませんが、ご自分で申告をしてきた方は検討が必要になりそうです。

所得税だけではなく、住民税・復興特別所得税・個人事業税・健康保険料などにも影響しますから、申告にかかるコストと節税効果のバランスの見極めが大切です。

三ツ和杉だより



それでもインコが好き

肩に乗れば完全に止まり木。  
後頭部も整えられ、お腹で爆睡。  
カゴに戻せば大激怒。  
世話ゼロなのに溺愛される男。  
毛量じゃない、ぬくもりだ！

武本 鎮秀

偉人のことば

私は人を信じる。  
たとえ裏切られても、  
信じないよりはましだ。

リンカーン

人を疑いながら生きるよりも、信じて裏切られる方が心は豊かであるはず。  
そんな強さを持って、周囲との絆を深めていきたい。

大切な財産だからこそ  
お客様と共に歩んでまいります



株式会社 三ツ和杉