

令和2年度税制改正大綱で発表された国外中古建物の不動産所得に係る損益通算等の特例について確認しましょう。



国外中古建物の不動産所得に係る損益通算等の特例

改正の背景

会計検査院が平成28年11月7日の決算検査報告において、以下のような税制上の問題点を指摘していました。

アメリカ合衆国、英国等では、日本よりも住宅が長期間使用されているなど建物を取り巻く状況は大きく異なっているが、国外に所在する建物に対しても国内に所在する建物と同一の税制が適用されることとなっている。そして、国外に所在する中古と判断される建物（以下「中古等建物」という。）の中には、使用可能期間の年数を見積もることが困難な場合に一定の算式により得た年数を減価償却費の計算に用いる耐用年数とすることができる方法（以下「簡便法」という。）に基づき耐用年数を算定したものが相当数あると見込まれる状況となっていた。このような背景の下、国外に所在する中古等建物について、賃貸料収入を上回る減価償却費を計上している納税者が多く見受けられる状況となっていた。また、簡便法により耐用年数を算定する場合に用いられる100分の20という割合は、昭和26年に定められて以降現在に至るまで変わっていない。これらのことを踏まえると、国外に所在する中古等建物については、簡便法により算定された耐用年数が建物の実際の使用期間に適合していないおそれがあると認められる。そして、賃貸料収入を上回る減価償却費を計上することにより、不動産所得の金額が減少して損失が生じることになり、損益通算（不動産所得の金額の計算上、必要経費が総収入金額を上回ったことにより損失が生じたときは、一部の資産の貸付けに係るものなどを除き、当該損失の金額を給与所得等の総合課税に属する他の各種所得金額から控除すること）を行って所得税額が減少することになる。

したがって、本院の検査によって明らかになった状況を踏まえて、今後、財務省において、国外に所在する中古の建物に係る減価償却費の在り方について、様々な視点から有効性及び公平性を高めるよう検討を行っていくことが肝要である。

これまでは米国など海外の中古住宅を購入して賃貸料収入を得ながら多額の減価償却費に基因する海外不動産から生じたマイナスを国内所得の総額と相殺するスキームが高所得層に広まっていた。

<改正前に米国の中古木造住宅を購入した場合の例>

前提：他の総合所得の総額は3,800万円、建物の耐用年数は4年（定額法）、ネット利回り（NOI）3%、土地・建物総額1億円（建物7,000万円、土地3,000万円）、復興特別所得税は考慮しない

※米国の不動産は、日本と比較して、建物割合が大きいという特徴があります。

【1～5年目の不動産所得】

【6年目に1億円で売却】

(1～4年目)		(5年目の単年)			
利益 (NOI)	300万円	300万円	譲渡価額	1億円	
減価償却費	▲1,750万円	0万円	取得費	3,000万円	
課税所得 ▲1,450万円		300万円	譲渡所得	7,000万円	
税率	50%	50%	税率	20%	
納税額	▲725万円×4年	150万円・・・②	譲渡税	1,400万円・・・③	
	＝▲2,900万円・・・①		(①+②+③) 合計納税額 ▲1,350万円		

裏面に続きます。

税制改正大綱による改正の概要

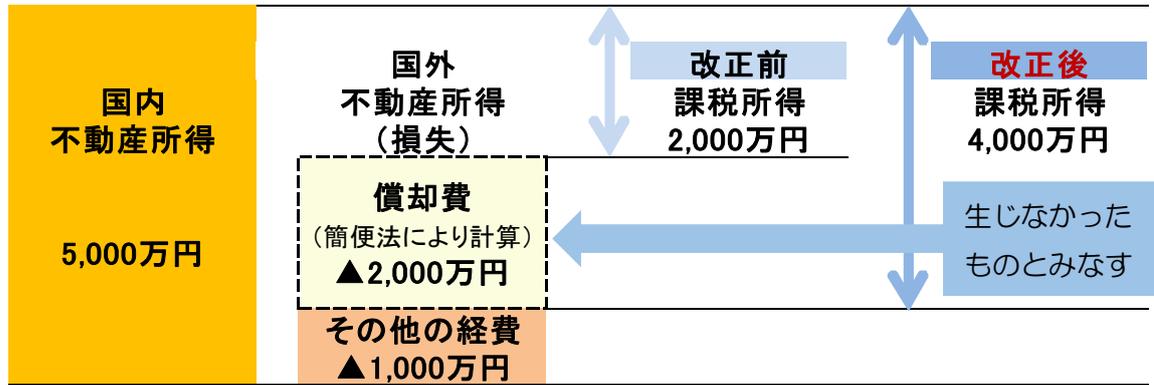
(1) 個人が、令和3年以後の各年において、国外中古建物から生ずる不動産所得を有する場合においてその年分の不動産所得の金額の計算上国外不動産所得の損失の金額があるときは、その国外不動産所得の損失の金額のうち国外中古建物の償却費に相当する部分の金額は、所得税に関する法令の規定の適用については、生じなかったものとみなされるようになります。

(注1) 上記の「国外中古建物」とは、個人において使用され、又は法人において事業の用に供された国外にある建物であって、個人が取得をしてこれをその個人の不動産所得を生ずべき業務の用に供したもののうち、不動産所得の金額の計算上その建物の償却費として必要経費に算入する金額を計算する際の耐用年数を次の方法により算定しているものをいいます。

- ① 法定耐用年数の全部を経過した資産についてその法定耐用年数の20%に相当する年数を耐用年数とする方法
- ② 法定耐用年数の一部を経過した資産についてその資産の法定耐用年数から経過年数を控除した年数に、経過年数の20%に相当する年数を加算した年数を耐用年数とする方法
- ③ その用に供した時以後の使用可能期間の年数を耐用年数とする方法（その耐用年数を国外中古建物の所在地国の法令における耐用年数としている旨を明らかにする書類その他のその使用可能期間の年数が適切であることを証する一定の書類の添付がある場合を除く。）

(注2) 上記の「国外不動産所得の損失の金額」とは、不動産所得の金額の計算上生じた国外中古建物の貸付けによる損失の金額（その国外中古建物以外の国外にある不動産等から生ずる不動産所得の金額がある場合には、当該損失の金額を当該国外にある不動産等から生ずる不動産所得の金額の計算上控除してもなお控除しきれない金額）をいいます。

<例>



【中古資産の耐用年数（簡便法）】

1. 法定耐用年数の全部が経過しているもの：法定耐用年数×20%
2. 法定耐用年数の一部が経過しているもの：(法定耐用年数－経過年数)＋経過年数×20%

(2) 上記(1)の適用を受けた国外中古建物を譲渡した場合における譲渡所得の金額の計算上、その取得費から控除することとされる償却費の額の累計額からは、上記(1)によりなかったものとみなされた償却費に相当する部分の金額を除くことその他の所要の措置が講じられることになります。

<譲渡所得金額の具体的計算例>

計算の前提	譲渡価額及び購入価額 →8,000万円	譲渡価額	未償却残高	譲渡所得の金額
	建物の未償却残高 → 0円	改正前	8,000万円	－ 0円 = 8,000万円
	生じなかったものとみなされた償却費 →6,000万円	改正後	8,000万円	－ 6,000万円 = 2,000万円
		生じなかったものとみなされた償却費相当額は取得費から控除されない		

お問い合わせ・ご相談は・・・