

今月の税務トピックス

(国外中古建物の不動産所得に係る課税の適性化)



税理士 宮森俊樹

(税理士法人右山事務所 所長)

はじめに

平成27年度決算検査報告（会計検査院：平成27年11月7日内閣府送付、以下単に「報告」といいます。）では、「国外に所在する土地及び中古建物の貸付けに係る不動産所得の計算について、簡便法により耐用年数を6年と算出し、約5,171万円の減価償却費を計上し、これにより発生した不動産所得の損失約4,405万円を同年分の給与所得と損益通算を行い、同年分の所得金額を減少させている事例」が記載されており、問題視されていました。

この指摘を受けて、令和2年度税制改正では、国外中古建物の不動産所得に係る課税の適正化のための制度が創設されました。

本稿では、その創設された制度の概要とその実務上の留意点について解説します。

I 制度の概要

1 損益通算等の特例

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の額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ます（措法41の4の3①）。

2 国外中古建物が譲渡された場合

上記1の適用を受けた国外中古建物を譲渡した場合には、その譲渡によ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により生じなかったものとみなされた損失の金額に相当する金額（償却費に相当する部分の金額）の合計額を控除することとされます（措法41の4の3③、措令26の6の3④）。

そこで、その損益通算できなかつた損失の金額だけ譲渡所得が少なくなります。

II 適用関係

上記Iの改正は、令和3年分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ついて適用されます（令和2年改正法附則1①二ハ）。

III 用語の意義

1 国外中古建物の定義

「国外中古建物」とは、個人において使用され又は法人（人格のない社団等を含みます。）において事業の用に供された国外にある建物であつて、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使用可能期間の年数又は簡便法により算定しているものとされます（措法41の4の3②一、措規18の24の2）。

2 国外不動産所得の損失の金額の範囲

「国外不動産所得の損失の金額」とは、その個人の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、その損失の金額をその国外不動産等の貸付けによ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）のうちその国外中古建物の償却費の額に相当する部分として、その年分の不動産所得の金額の計算上必要経費に算入した国外中古建物ごとの償却費の額のうち、次に掲げる区分に応じそれぞれに定める金額の合計額により計算した金額とされます（措法41の4の3②二、措令26の6の3①）。

① その償却費の額がその年分の不動産所得の金額の計算上生じたその国外中古建物の貸付けによる損失の金額を超える場合…その損失の金額

② 上記①以外の場合…その損失の金額のうちその償却費の額に相当する金額

おわりに

報告では、「国土交通省の資料を基に、日本と諸外国の中古建物を比較し、①住宅流通戸数全体に占める中古住宅流通戸数の割合は日本は14.7%、米国は83.1%、②住宅を建築してから減失するまでの平均年数は日本は約32年、米国は約66年、英国は約80年、③日本の戸建住宅は築後20年までで資産価値が大きく低下、米国及び英国の戸建住宅は中古住宅と新築住宅との価格差が小さい状況」の旨が記載されています。今回の改正では、これら日本と諸外国の中古建物を取り巻く状況等が大きく異なるにも拘わらず、国内と国外の中古建物に係る減価償却費に関連する同一であった税制が、その有効性及び公平性を高めるよう見直されたものです。

なお、国外における不動産所得同士での損益通算は引き続き可能とされますので、留意して下さい。

※「今月の税務トピックス」の無断転載・複製を固く禁じます。