

TMBニュース



税理士法人トータルマネジメントブレイン URL : <http://www.tsubota-tmb.co.jp/> 令和二年2月28日発行
 有限会社トータルマネジメントブレイン Mail : tmb@tkcnf.or.jp 担当 : 中村
 〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17ア7イ南森町6F TEL : 06-6361-8301 FAX : 06-6361-8302

国外中古建物の不動産所得に係る減価償却費の損益通算等の見直し

令和2年度の税制改正における土地・住宅税制の特徴は、租税回避行為の防止、つまり税制の抜け穴を防ぐことにも注力している点です。高額所得者が国外の中古賃貸物件の取得により、所在地国の法令による耐用年数ではなく日本の中古資産の耐用年数を適用することにより、高額な減価償却により短期間に経費化することによる損失を他の国内の不動産所得等と損益通算する節税手法も規制されることについてご紹介します。

1. 国外中古建物を利用した節税の防止が改正の背景

国外に所在する建物は日本に比較すると修繕を繰り返し長年使われることが多く、簡便法により算定された日本における賃貸建物の耐用年数が、国外中古等建物の実際の使用期間に適合していないことがよくあります。よって、これらの国外中古等建物を取得し貸付けをした場合の不動産取得の計算については、賃料収入を上回る諸費用と建物の減価償却費を計上することにより多額の不動産所得の損失が生じることが一般的です。この損失と国内の事業所得、不動産所得、給与所得などの所得を損益通算して所得税額を減少させる節税手法が、一部で古くから行われてきていました。この節税手法について会計検査院が平成27年度決算報告で指摘をしていたことを受けて、次のように国外中古建物の不動産所得の損失はなかったものとして損益通算できないこととなります。

なお、国外における不動産所得同士の通算は従来どおり可能です。

2. 国外中古建物に係る損益通算規制の内容

(1) 国外中古建物の償却費相当額の損失はなかったものとみなされる

個人その年の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、その損失の金額のうち国外中古建物の減価償却費に相当する部分の金額は、生じなかったものとみなし、損益通算等ができないこととされます。

(2) 国外中古建物の範囲

「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①～③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【簡便法】
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【簡便法】
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。） 【一定の書類の添付がない見積法】

3. 適用関係

この取扱いは、令和3年分以後の所得税から適用されます。

4. 国外中古建物譲渡時の簿価の調整

上記2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2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とすること、その他の所要の措置が講じられます。