

8. 国外中古建物の不動産所得に係る損益通算等の特例(規制)の創設

1. 改正のポイント

(1)趣旨・背景

国内居住の高額所得者が、海外に所在する中古不動産を取得し、海外の不動産事情に即していない、短い耐用年数を使った減価償却費の計上により不動産所得の損失を生じさせ、これを給与所得や事業所得と損益通算することによって所得税額を減少させる事例が見られることから、国外中古建物の不動産所得に係る損益通算等の特例(規制)が創設される。

(2)内容

- ①国外中古建物(※)の貸付けにより損失が生じている場合、その損失の原因となっている部分の減価償却費に相当する金額は生じなかったものとみなす。
(※) 不動産所得の金額の計算上、減価償却費として必要経費に算入する金額を、「簡便法」または「一定の書類の添付がない見積法」により算定された耐用年数により計算している国外にある建物をいう。
- ②国外中古建物を譲渡した場合の、譲渡所得の金額の計算上、その取得費から、上記①により「なかったもの」とみなされた金額に相当する減価償却費は控除しない。

(3)適用時期

2021年(令和3年)以後の各年において、国外中古建物から生ずる国外不動産所得の損失について適用する。

(4)影響

- ①国外中古建物につき、簡便法により算定した短い耐用年数による減価償却費計上から生ずる損失はなかったものとみなされ、その損失と給与所得や事業所得を損益通算することによる税額軽減ができなくなる。
- ②国外中古建物を譲渡した場合の、譲渡所得の金額の計算上、その取得費から、上記①により「なかったもの」とみなされた減価償却費は控除されないため、「なかったもの」とみなされた減価償却費分だけ、譲渡所得およびそれに係る譲渡所得税・住民税の負担は小さくなる。

(5)実務のポイント

- ① 2021年(令和3年)までに取得した建物であっても、2021年(令和3年)分からは今年度改正の適用を受けることになる。
- ②見積法により耐用年数を算定した場合でも、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ない場合は、今年度改正の適用を受けるが、一定の書類の具体的内容について注視する必要がある。
- ③国外中古建物から生ずる損失は、他の海外にある不動産等から生ずる不動産所得の金額と内部通算することはできるが、国内の不動産所得との内部通算はできない可能性がある。

2. 改正の趣旨・背景

(1) 会計検査院の指摘

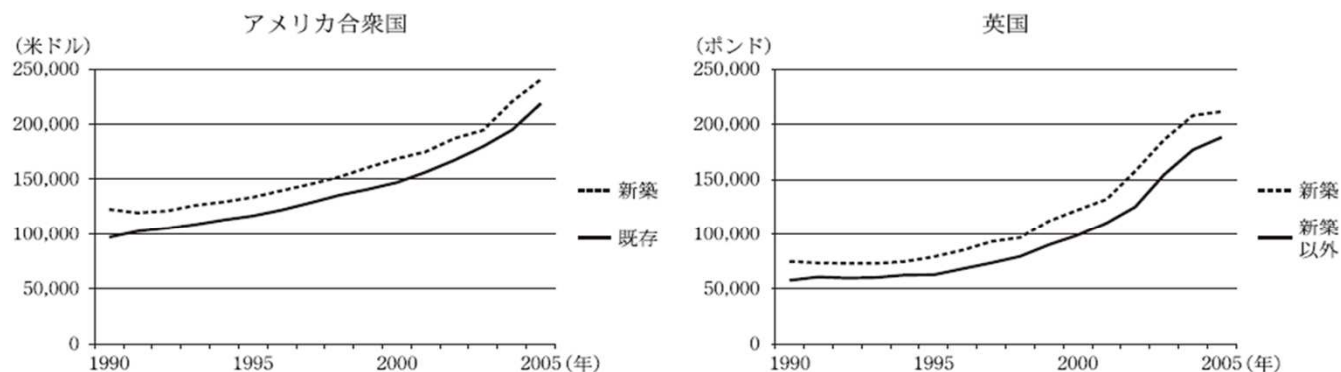
今年度改正により規制された税額軽減手法については、会計検査院より平成27年度決算検査報告において下記のような問題点が指摘されていた。

- ①海外に所在する中古建物について、簡便法により算定された耐用年数が海外の建物の実際の使用期間に適合していない。
- ②海外に所在する中古建物について、簡便法で計算した耐用年数を用いて減価償却費を計上することで生じた不動産所得の損失の金額を、他の所得と損益通算することで所得税額が減少しているケースが見受けられる。
- ③不動産所得や事業所得に係る総合課税(最高税率55.945%)と土地建物等の分離課税(長期譲渡所得の税率20.315%)に税率差があるため、海外不動産投資期間中の税額軽減効果が、投資の回収(不動産売却)時の税負担に比べ多額となり、この効果を期待した海外不動産投資が散見される。

(2) 日本と海外の不動産事情の違い

- ①住宅を建築してから滅失するまでの平均年数は、国土交通省の推計によると、日本は約32年であるのに対して、アメリカ合衆国は約66年、英国は約80年となっていて、日本よりも長期間使用されている状況となっている。
- ②日本の戸建住宅は、築後20年までで価値が大きく低下するといわれている一方で、アメリカ合衆国及び英国の戸建住宅は、中古住宅と新築住宅の価格差が小さい状況となっている。

アメリカ合衆国及び英国の戸建住宅における新築中古別の取引価格の推移



注(1) 取引価格は、アメリカ合衆国は中央値、英国は平均値である。

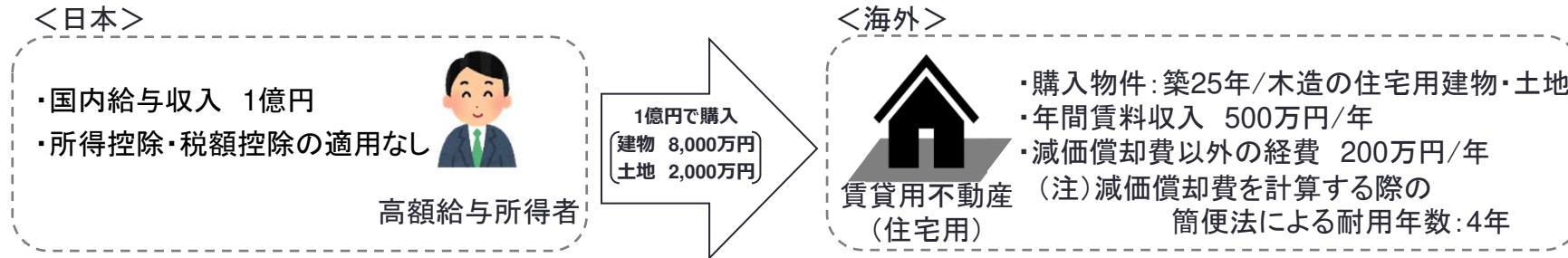
注(2) United States Census Bureau 及び Department for Communities and Local Government

の資料を基に本院が作成した。

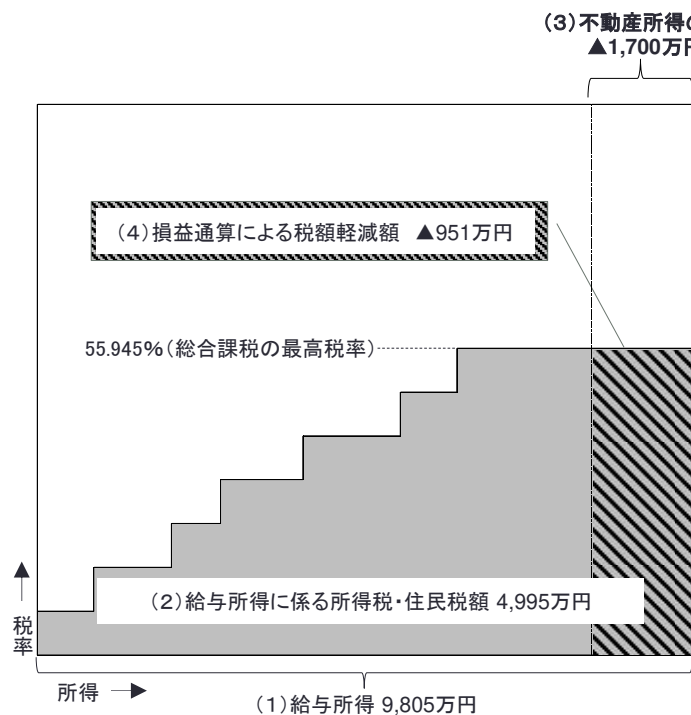
※出典 会計検査院 特定検査対象に関する検査状況

3. 改正の影響

海外に所在する中古不動産を利用した税額軽減の事例



【給与所得と、不動産所得の損失を損益通算することによる税額軽減イメージ(改正前)】



(1)給与所得
給与収入 1億円 - 給与所得控除 195万円 = 9,805万円

(2)給与所得に係る所得税・住民税額
給与所得 9,805万円 × 55.945%(総合課税の最高税率) - 控除額 489万円 = 4,995万円

(3)不動産所得の損失
不動産収入 500万円 - 減価償却費以外の経費 200万円
- 減価償却費 2,000万円(※1) = ▲1,700万円

(※1)建物の取得価額 8,000万円 ÷ 簡便法による耐用年数 4年(※2) = 2,000万円
(※2)簡便法による耐用年数:法定耐用年数 22年 × 20% = 4年

(4)損益通算による税額軽減額
不動産所得の損失 ▲1,700万円 × 55.945%(総合課税の最高税率) = ▲951万円

参考① 建物(住宅用)の法定耐用年数

- ・木造/合成樹脂造:22年
- ・れんが造/石造/ブロック造:38年
- ・鉄骨鉄筋コンクリート造/鉄筋コンクリート造:47年

参考② 中古資産に認められる簡便法による耐用年数の計算方法

- ・法定耐用年数の全部を経過している場合: 法定耐用年数 × 20%
- ・法定耐用年数の一部を経過している場合: 法定耐用年数 - 経過年数 + 経過年数 × 20%

8-3 (所得・住民税:国外中古建物の不動産所得に係る損益通算等の特例)

3. 改正の影響

前ページの事例の物件を5年間所有・賃貸し、6年目に購入価格と同じ1億円で譲渡した場合、改正前の税額は、次の通り、購入しなかった場合に比べて、所得税・住民税が約2,011万円軽減する。

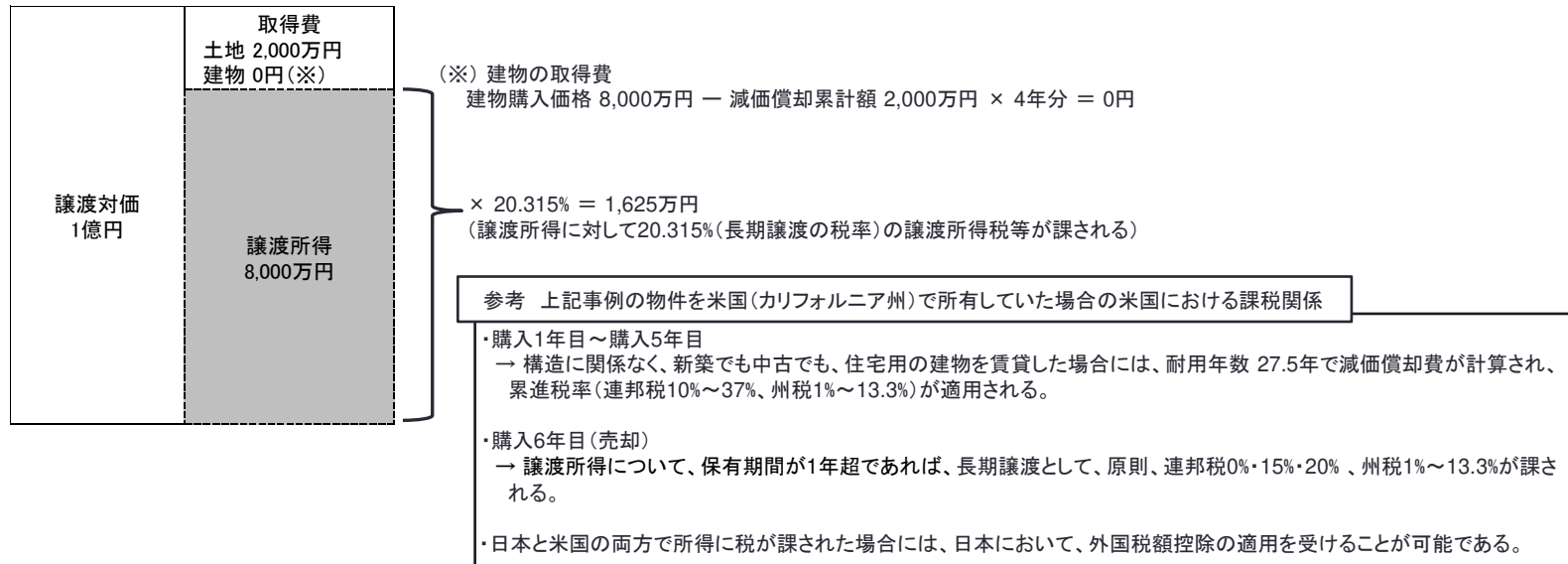
(1) 改正前

(単位:万円)

	購入前	購入1年目	購入2年目	購入3年目	購入4年目	購入5年目	購入6年目 (売却)	合計
給与所得 (給与所得控除後)	9,805	9,805	9,805	9,805	9,805	9,805	9,805	-
不動産所得	-	▲ 1,700	▲ 1,700	▲ 1,700	▲ 1,700	300	-	-
損益通算後所得金額	9,805	8,105	8,105	8,105	8,105	10,105	9,805	-
所得税・住民税	4,995	4,044	4,044	4,044	4,044	5,163	4,995	譲渡税率 20.315%
譲渡所得税・住民税	-	-	-	-	-	-	1,625	-
購入前と比較した 各年の税額軽減効果	-	▲ 951	▲ 951	▲ 951	▲ 951	168	1,625	▲ 2,011

国外中古建物への投資による税額軽減効果

【購入6年目(売却)の譲渡所得課税】



8-4 (所得・住民税:国外中古建物の不動産所得に係る損益通算等の特例)

3. 改正の影響

前ページの事例の物件を購入、5年間所有・賃貸し、6年目に購入価格と同じ1億円で譲渡した場合、改正後は、購入しなかった場合に比べて税額軽減効果はなく、逆に約411万円の追加納税となる。

(2) 改正後

(単位:万円)

	購入前	購入1年目	購入2年目	購入3年目	購入4年目	購入5年目	購入6年目 (売却)	合計
給与所得 (給与所得控除後)	9,805	9,805	9,805	9,805	9,805	9,805	9,805	-
不動産所得	-	(※1) 0	0	0	0	300	-	-
損益通算後所得金額	9,805	9,805	9,805	9,805	9,805	10,105	9,805	-
所得税・住民税	4,995	4,995	4,995	4,995	4,995	5,163	4,995	譲渡税率 20.315%
譲渡所得税・住民税	-	-	-	-	-	-	243	-
購入前と比較した 各年の税額軽減効果	-	0	0	0	0	168	243	411

国外中古建物への投資による追加納税

【購入6年目(売却)の譲渡所得課税】

譲渡対価 1億円	取得費 土地 2,000万円 建物 6,800万円(※2)	<p>(※1) 減価償却費 2,000万円 > 不動産所得の損失 1,700万円 ∴ 1,700万円の損失が「なかったもの」とみなされ、不動産所得の損失は、0円となる。</p> <p>(※2) 建物の取得費 建物購入価格 8,000万円 - 減価償却累計額 2,000万円 × 4年分 + 「なかったもの」とみなされた金額 1,700万円 × 4年分 = 6,800万円 (取得費から控除されない)</p>
	譲渡所得 1,200万円	<p>× 20.315% = 243万円 (譲渡所得に対して20.315%(長期譲渡の税率)の譲渡所得税等が課される)</p>