

会計検査院は、毎年税制上の問題点などについて、意見表明をしています。これを受けて毎年の税制改正に反映されることがほとんどです。そこで、前年以前の指摘事項のうち改善されていない項目と、本年の指摘事項について解説します。

1. 前年以前にされた指摘事項で税制改正が行われていないもの

● 「国外に所在する中古の建物に係る所得税法上の減価償却費について」

平成28年11月7日の決算検査報告（特定検査対象に関する検査状況）によると、以下のような税制上の問題点を指摘しています。

日本とアメリカ合衆国、英国等では、建物を取り巻く状況が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等建物の中には簡便法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。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割合は、昭和26年に定められて以降現在まで変わっていない。

こ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ずることになり、損益通算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。

この手法は、米国や英国など海外の中古住宅を購入して賃貸料収入を得つつ「減価償却費（＝赤字）」も発生させて所得を圧縮するというもので、海外不動産から生じた赤字を個人所得の総額から差し引く対象にできるという、日本の所得税法の仕組みを活用しています。

所得税等の税率は、課税対象となる年間所得が1,800万円超4,000万円以下なら43%（所得税33%、住民税10%）ですが、この額を超えると50%～55%になります。このように、特に節税効果の大きいのが高所得のサラリーマンで、富裕層を中心に活用されているようです。この指摘に対して、令和2年度に税制改正が予定されています。

2. 本年の指摘事項（令和元年11月8日：平成30年度決算検査報告の概要から）

● 新住居の取得に住宅ローン控除特例の適用を受けた3年後に旧住居を譲渡し譲渡特例の適用を併用して受ける場合

住宅ローン控除特例と譲渡特例等については、併用制限があるため、平成25年に居住を開始した新住居の取得に住宅ローン控除特例の適用を受けた場合、図表のケース1のように、平成25年から平成27年までの間の旧住居の譲渡は、新住居の居住日の属する年とその前後の2年間の譲渡に当たることから、譲渡特例等の適用を受けることはできません。

また、図表のケース2のように、平成29年以降の旧住居の譲渡は、旧住居が居住の用に供されなくなった日以後3年を経過する日の属する年の12月31日より後の譲渡に当たることから、譲渡特例等の適用を受けることはできません。

一方、図表のケース3のように、平成28年の旧住居の譲渡は、新住居の居住日の属する年とその前後2年間の譲渡には当たらず、かつ、旧住居が居住の用に供されなくなった日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの譲渡に当たることから、両特例の併用が可能となります。このことは、制度の趣旨に鑑みると合理的ではなく、必ずしも必要最小限のものとなっていないと考えられる、と指摘しています。

この指摘を受けて令和2年度の税制改正において、改正される可能性が高いと思われます。

【図表：両特例の併用が可能となる例（平成25年に旧住居から新住居へ転居の場合）】

		平成25年		平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	
		取得	居住	居住	居住	居住	居住	居住	
		住宅ローン控除特例適用							
旧住居	ケース1	居住	譲渡（譲渡特例等の適用不可）						
	ケース2	居住	保有	保有	保有	保有	譲渡（譲渡特例等の適用不可）		
	ケース3	居住	保有	保有	保有	譲渡（譲渡特例等の適用可能）			

（文責：山本和義）