

## 令和2年度税制改正速報 ～国外中古建物の不動産所得の損益通算見直し～ その2

国外中古建物の不動産所得に係る損益通算等の特例を創設し、不当に税の軽減を受けている事例に対処することとした。

### 1. 改正の背景

会計検査院は、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。

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。また、短期間に償却された建物を譲渡すると多額の譲渡益が生じることとなりますが、所有期間が5年を超える譲渡は長期譲渡所得に該当し、譲渡益に対して20.315%の税率で分離課税されることとなります。

所得税等の税率は、課税される所得金額が1,800万円超4,000万円以下なら50%（所得税40%、住民税10%）で、4,000万円を超えると55%となります。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。今般、会計検査院の指摘を受けてようやく改正を行うこととなりました。

### 2. 令和2年度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う。

- 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）をいう。

(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**なかつ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を講ずる。

以上の改正によって、国外中古建物を取得しても所得税の軽減効果が縮減され、適正課税に寄与するものと思われます。

(文責：山本和義)