



■ 令和 3 年分所得税確定申告のポイント ■

個人が有する国外中古不動産から生じた不動産所得に損失がある場合には、他の不動産所得や総合課税の対象となる給与所得等と損益通算することが可能でしたが、改正により令和3年分からはその損失がなかったものとみなされ、他の不動産所得や給与所得等と損益通算できない場合があることになりました。

(1) 国外中古不動産から生ずる不動産所得の損失がある場合

具体的には、国外中古不動産に係る不動産所得を計算する場合に、必要経費として算入する国外中古建物の減価償却費を計算する際の耐用年数を以下のいずれかの方法により算定しているときは、その不動産所得から生じた損失の金額のうち、その国外中古建物の減価償却費に相当する部分の金額がなかったものとみなされます。

耐用年数の算定方法	年数
簡便法	① 法定耐用年数の全部を経過した資産⇒法定耐用年数×20% ② 法定耐用年数の一部を経過した資産 ⇒ (法定耐用年数－経過年数) + 経過年数×20%
見積法	その用に供したとき以後の使用可能期間の年数

ただし、見積法であっても、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、又は通常の耐用年数により計算している場合の減価償却費については、従前どおりの取扱いになるため、国外中古建物の減価償却費に係る耐用年数をいずれの方法で算定しているかによって、国外中古不動産から生ずる不動産所得の損失については損益通算の可否が異なることとなります。また、国外中古建物の減価償却費を簡便法や見積法で計算して生じた損失であっても他の国外不動産から生じた不動産所得との損益通算は認められますが、国内の不動産から生ずる不動産所得との損益通算は認められません。令和3年分以後に国外の不動産所得が生ずる場合には、損益通算の可否、その金額についてご注意ください。

(2) 損益通算が認められなかった国外不動産を譲渡した場合の取得費の計算

国外中古建物を譲渡した場合において上記(1)により損失として認められなかった減価償却費相当額があるときは、譲渡所得の計算上、その取得費から控除する減価償却累計額からは除かれることとなります。

(3) 改正による影響

改正前のように他の国内不動産所得や給与所得等と損益通算を行う節税メリットは享受できないことになりました。ただし、上記(1)の取扱いを受ける場合には、上記(2)のとおり、譲渡所得の計算上は譲渡原価が増えることで譲渡所得は少なくなりますので、国外中古建物の取得費が不動産所得の減価償却費又は譲渡所得の譲渡原価のいずれかで必要経費になるかの違いということになります。結果として、総合課税による累進税率と分離課税による税率の差分が納税額に影響することになりますので、給与所得等の総合課税による累進税率が高い方ほど納税額が増えることになり、改正による影響が大きいと言えます。