

Q



国外中古不動産に係る不動産所得について節税策が規制されると聞きました。規制点を教えてください。

A



従来、不動産所得の損失として損益通算できた国外中古建物の減価償却費に相当する部分の損失については、生じなかったものとみなされることとなり、損益通算が規制されます。

●改正概要●
損益通算の規制

①従来の節税スキーム

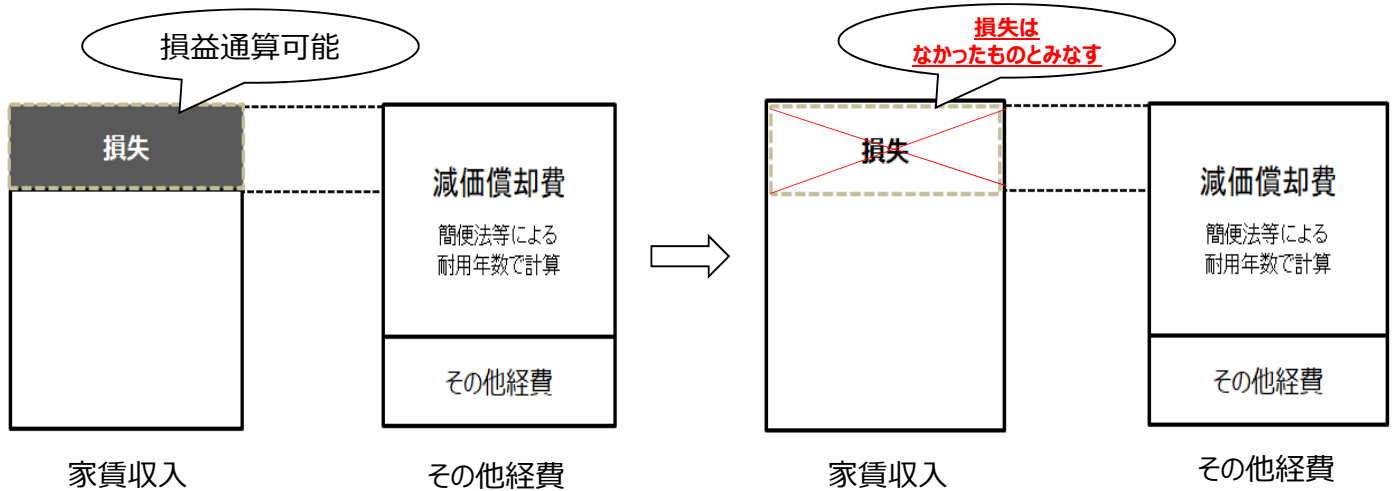
国外に所在する中古建物の貸付けに係る不動産所得の計算にあたって、建物の耐用年数を簡便法等により計算すると賃貸収入を上回る減価償却費が計上できるケースを利用して、不動産所得を赤字にして損益通算(他の各種所得から控除)による節税を行う。

②規制点

耐用年数を簡便法や一定の書類添付のない見積法により計算した**国外にある中古建物の減価償却費に相当する部分の損失は生じなかったものとみなし**、これによる損益通算を規制することとされます。

改正前

改正後



令和3年分以後の所得税について適用



POINT



国外不動産は相当の築年数でも価格が落ちにくいことが多いです。その背景を利用した節税策が改正されることとなりました。令和3年分以後の所得税について適用となりますのでご注意ください。