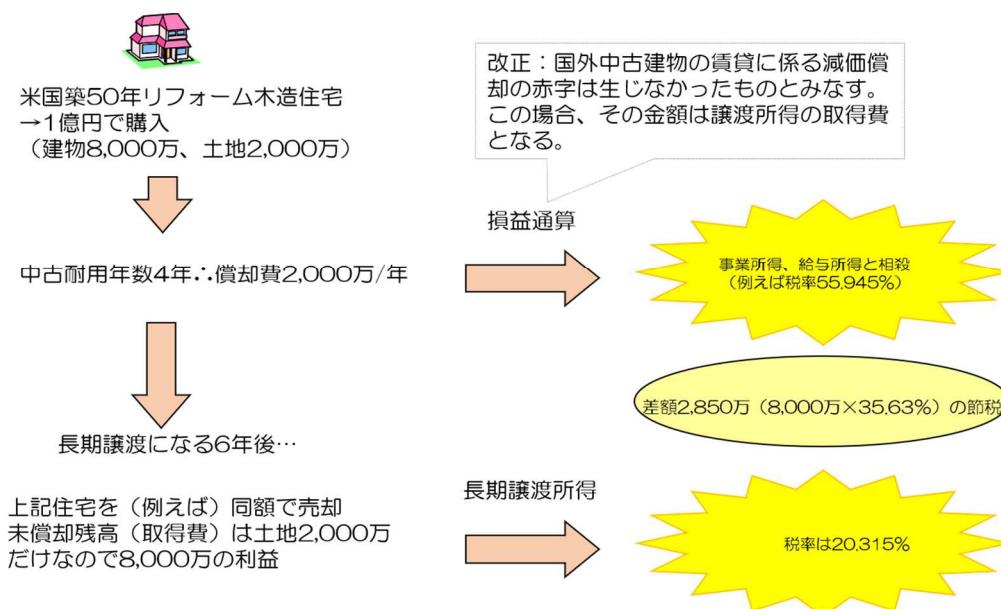


## 国外中古建物の不動産所得に係る損益通算の特例措置の創設



## TAX ニュースレター

東 栄 税 理 士 法 人  
03-5778-4722  
http://toeitax.co.jp/

2020/2月号

## 海外不動産投資節税の改正とポイント

### 税率の差を使う手法

今月は 2020 年税制改正大綱解説第 2 弾です。

海外不動産へ投資することによる節税策が防止されることになります。具体的には **2021 年分の所得税等から海外不動産についての赤字のうち減価償却費に相当する部分については生じなかつるものとみなされます。** 当然代わりに売却したときの取得費にはこの赤字とはみなされなかつた部分は加算できることになります。

この海外不動産投資による節税の手法は上図にあるとおり、海外不動産の中には大半を建物価額が占めているものがあり、その建物を簡便法による中古耐用年数等で償却することにより多額の赤字を生じさせ給与所得等と相殺する方法です。したがって、**規制の対象となるのは耐用年数について簡便法等を適用している国外建物に限られ、その国において耐用年数が適切であると証明されたものは除かれます。**

### 問題は所得税そのもの

ごもっともな改正ですが、**そもそも建物を償却すると原価は減りますので、売却時にその分利益が多額に生じることになります。** ところが、**不動産の売却は分離課税で 5 年超長期譲渡なら 20% の税率となりますので、総合課税の給与所得等が 55% までいってしまっている方であれば 35% 分の節税になる**というのがこの節税策のポイントです。もちろん買った金額相当で売れることもポイントですが。

したがって、この節税手法はなにも海外不動産に限ったことではなく当然国内不動産でも同じ手法が取れます。それを海外に絞ったのは国内まで手を広げてしまうと国内不動産業者や不動産市況に影響が出るからという理由以外ないでしょう。

諸悪の根源は所得税の仕組みそのものにあるということです。なぜ配当や株式の短期譲渡は一律 20% なのか…この他にも疑問は多数存在します。

### 今月のコメント

現在確定申告時期で繁忙期の真っ最中です。すべての人が同じ申告期限 3 月 15 日（今年は 16 日）で、皆様から大体同じ時期に資料が送られてきますので一気に仕上げる必要があります。また、この時期は急な申告依頼も増えますので、1 つ申告が終わると 2 つ申告が増えるという現象が起ります（笑）それでも電子申告になったおかげで捺印作業が無くなり大分楽になりました。ドンドン電子化は進めてほしいと思います。

### 税理士 岡本勲

〒150-0002 東京都渋谷区渋谷 2-10-15 エキスパートオフィス渋谷 9 階

Email : okamoto@toeitax.co.jp

