

事例で理解する

「令和2年度税制改正」等の主要ポイント

第1回

国外中古建物の不動産所得に係る
損益通算等の特例

税理士 | 添田 大輔

はじめに

令和2年度税制改正は、令和2年3月27日に通常国会で成立し、同31日に公布されました。主なところでは、ベンチャー企業への投資を促進する制度、5G導入促進税制の創設、居住用賃貸建物に係る仕入税額控除制度の規制、国外中古不動産に係る不動産所得の課税の適正化などがあげられます。例年に比べ、比較的規模が小さく感じられる改正内容ですが、しっかり内容を把握しておかなければ、今後の実務に影響を及ぼすところです。

そこで本連載では、これらの改正内容について、より理解しやすいよう、具体的な事例をあげて説明していきます。

なお、新型コロナウイルス感染症対策で緊急経済対策が行われることになりました。納税猶予や資金調整の分野が中心となりますが、これについても併せて解説することとします。

Q

私は、東京で製造業を営んでいます。2年前に資産運用のため国外不動産を5,000万円で購入し、賃貸の用に供しています。この不動産は、建築後30年を経過した中古の木造建物です。不動産からは毎年250万円の賃貸収入があります。一方、必要経費として毎年1,250万円の減価償却費があります。減価償却費は簡便的に建物の耐用年数を4年として計算しました。そのため、私の不動産所得の金額は、総収入金額250万円から必要経費1,250万円を控除した1,000万円の損失です。

私は給与所得者であるため、不動産所得の損失1,000万円との損益通算をして所得金額を計算していました。

なお、この賃貸不動産の売却を検討しています。というのも、この建物は事業供用後5年目以降、減価償却費の計上がなくなることから、この建物を売却して、新たな賃貸建物を購入する予定としているためです。建物の売却にあたっては、譲渡所得に対する税負担を考慮して、長期譲渡所得として税務処理を行う予定です。

ところで、令和2年度税制改正では、国外中古建物の減価償却費を利用した節税策（次頁〔図表1〕参照）が規制されると聞きました。私の所得計算に影響はあるのでしょうか。また、その規制はいつから適用されるのでしょうか。

参考

所法26②、33③

37①、38②

49①、69①

所基通36-6

措法31、32

41の4の3①②

二③

減価償却資産の耐用年数等に関する省

令3