

アパマンオーナーのための『不動産税務通信』R5.年7月号

外国の赤字不動産を買うことで 日本の所得税を圧縮できるの？

損益通算が制限されるので、圧縮できません。

(1)概要

令和3年以後、国外中古不動産の不動産所得が赤字の場合、その赤字のうち耐用年数を中古資産の簡便法で計算した国外中古不動産の減価償却に相当する部分の金額は、なかったものとみなされています。

つまり、たとえ損失が生じていてもその損失は、**国内不動産や不動産所得以外の国内所得と損益通算ができない**のです。

(2)具体的な計算方法

日本の居住者（所得は給与所得3,000万円）がアメリカに中古不動産（木造）を1億円（土地4,000万円、家屋6,000万円）で築30年経過で購入。

当該物件の不動産収入：1,000万円。

減価償却費：6,000万円÷4年（簡便法）=1,500万円

それ以外の経費：200万円

不動産所得：1,000万円-1,500万円-200万円 = △700万

課税所得：3,000万-700万+700万 = 3,000万

なかったものとみなされる金額 700万 < 1,500万 ∴ 700万

では、国外中古不動産所得の赤字は切り捨てられてしまうの・・・？

当該物件を譲渡したときに、譲渡所得の計算には反映されます。
減価償却累計額から「なかったものとみなされる金額」を控除することが出来ます。

令和3年以後、耐用年数を簡便法で計算した国外不動産所得の赤字は、所得税の計算上損益通算が制限されます。外国税額控除の選択を含め、確定申告については専門家に相談しましょう。

この記事は配信用に税金を簡易な表現で記載しております。詳細は是非東京シティ税理士事務所にご相談ください(海外の税制については対応することができません)。

■電話・メール相談

TEL : 03-3344-3301
FAX : 03-3344-9053
Mail : ask@tokyocity.co.jp

ご利用時間 月～金 09:30～17:30
土・日・祝 09:30～17:30
(土・日・祝は12:00～13:00除く)

編集担当：井上 喜子



面接相談

03-3344-3301

新宿相談所（新宿三井ビル33階：新宿駅徒歩7分）

横浜相談所（横浜スカイビル20階：横浜駅直結）

東京日本橋相談所（ビジネスエアポート日本橋内：日本橋駅B1出口より徒歩2分）