

海外中古建物の減価償却

昨年末12月20日に、令和2年度税制改正大綱が閣議決定されました。その中で、「国外中古建物の不動産所得に係る損益通算等の特例」が新たに創設されました。今回は、なぜこのような改正がなされるのか？順を追って確認していきます。まずは所得税の仕組みから見ていきましょう。

所得税は累進課税

累進課税とは、所得が増えるほど高い税率が課される課税方式のことです。

現行の所得税最高税率は課税所得4,000万円超の場合に適用される45%(*1)になっており、さらに10%の住民税が上乘せされますので、合わせると55%となっています。課税所得4,000万円という給料額面で年収4,400万円程の方になります。

総合課税と分離課税

所得税の税額計算は、総合課税と分離課税に分かれます。

総合課税とは給与所得や不動産所得など、他の所得に合算して所得税を計算する制度です。税率は上記の累進課税税率が適用されます。

一方、分離課税とは土地建物等や株式等の譲渡に係る譲渡所得などの一定の所得について、総合課税による他の所得とは分離して税額を計算する制度です。土地建物等の不動産に係る譲渡所得の適用税率は、その所有期間によって「短期」と「長期」の2種類に分けられ、所有期間5年以内は「短期」で所得税住民税の合算税率39%(*1)、5年超が「長期」で合算税率20%(*1)が適用されます。

中古資産の耐用年数

不動産賃貸収入に係る所得(不動産所得)は、収入から必要経費を差し引いて計算します。この必要経費の中に減価償却費があり、減価償却費はその資産の使用可能期間(法定耐用年数)に基づいて算出されます。例えば、木造賃貸住宅の法定耐用年数は22年です。2,200万円の新築木造建物であれば、22年間毎年100万円の減価償却費が必要経費として計上されることになるわけです。

では中古の建物は？当然、新築と比べて使用可能期間が短いと考えられます。そこで税法は中古資産の耐用年数を簡便的に算出する方法を定めています。すでに法定耐用年数を経過している中古資産については、法定耐用年数の20%に相当する年数(端数切捨て)が適用されます。築25年の木造賃貸住宅であれば、その耐用年数は4年(22年×

20%)となります。

実際に計算してみます

- ① 所得税の課税所得6,000万円の方
所得税・住民税の合計税額は2,867万円です。このまま5年経過すると1億4,335万円の納税です。(2,867万円×5年)
- ② ハワイで築30年の木造賃貸建物を8,000万円で購入しました。(土地代は別途)
- ③ 毎年2,000万円の減価償却費が4年間計上され、課税所得を4,000万円に引き下げます。所得税・住民税の合計税額は1,748万円です。これで5年経過すると9,859万円の納税となります。(1,748万円×4年+2,867万円)
- ④ 所有期間5年超で8,000万円で売却
譲渡所得税・住民税は1,600万円となります。

投資効果は絶大でした

上記の例では、現状①と海外中古建物購入後②+③を比べると所得税・住民税負担が2,876万円減少(1億4,335万円-(9,859万円+1,600万円))しています。実際の計算ではこれに不動産賃貸収益が上乘せされますので、節税を含めた投資効果は更に高まります。



過ぎたるは猶及ばざるが如し

改正前は、このような海外中古不動産の貸し付けで、賃貸料収入を上回る減価償却費を計上して損失が生じさせ、給与所得など他の所得と相殺することで所得税負担を軽くすることが可能です。しかし今回の改正により、こうした損失はなかったものとみなされ、他の所得と相殺ができなくなります。明らかな富裕層の節税封じです。

この改正は令和3年以後の不動産所得から適用されます。法人には分離課税制度がありませんので改正の影響はありません。また国内中古資産については改正の対象外になっています。もしかすると国内中古建物(リノベーション物件など)が今後流行るかもしれません？

過度な節税スキームは必ず封じられてしまいます。「やったもの勝ち」か「ほどほどに」か？いずれにしても、まずは朝日にご相談を。

(*1) 別途、復興特別所得税が課されます。

(*2) 改正内容を解り易く説明することを目的としておりますので、計算結果の正確性を保証するものではありません。

(文責：中村和仁)