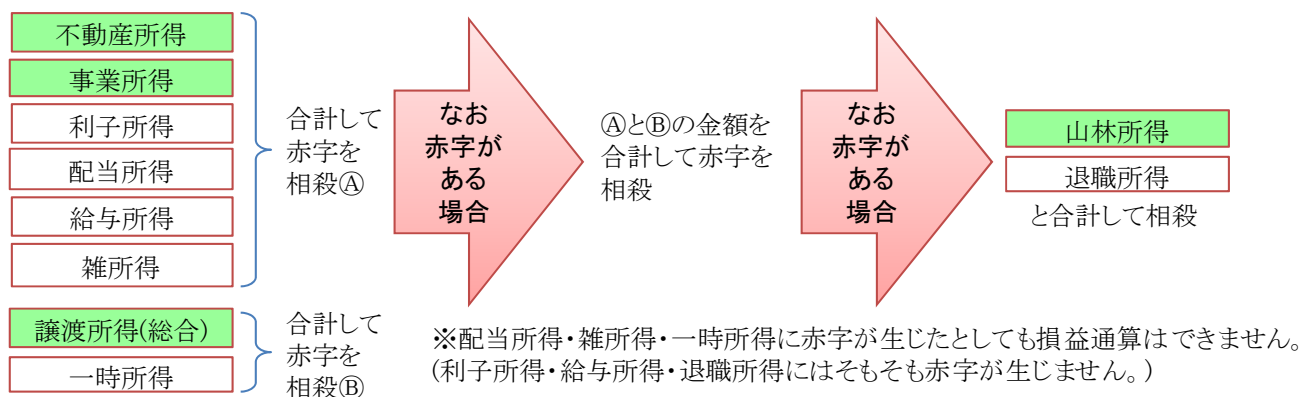

今月のテーマ 不動産所得に係る損益通算の特例

4月になりました。新しいスタートを切られ、これから不動産投資をやってみようと考えている方もいらっしゃるかと思います。そこで今月は不動産投資にはちょっと気を付けて欲しい、不動産所得に係る損益通算の特例について、ご紹介いたします。

1. 損益通算

損益通算とは、不動産所得・事業所得・山林所得・譲渡所得(総合)の金額の計算上生じた損失について、一定の順序にしたがって、他の黒字の所得からその損失を控除することをいいます。(なお分離課税とされる他の所得の損益通算についての説明は省略します。)

例えば、不動産所得で赤字が出た場合、給与所得と損益通算を行い、課税所得を圧縮して所得税の還付を受けることができます。



2. 不動産所得に係る損益通算の特例

(1) 内容

不動産所得の金額の計算上損失が生じた場合において、土地又は借地権等を取得するためにかかった借入金の利息があるときには、その損失の金額のうちその利息にかかる部分の金額については損益通算の対象とはなりません。したがって、その利息の分の金額については、事実上経費として認められないことになります。

(2) 土地と建物を一緒に借入金で購入した場合

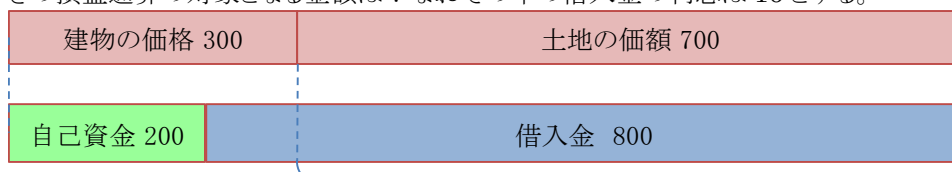
土地等とその土地等の上に建築された建物と一緒に取得した場合において、土地等と建物にかかった借入金の額が明確に区分できない場合には、借入金はまず建物の取得から充てられ、次に土地等の取得に充てられたものとして、土地等を取得するために要した借入金の利息を計算することができます。

その場合の土地等を取得するために要した借入金の利息は、次の算式で求めます。

$$\frac{\text{その年分の土地等を取得するために要した利息の額}}{\text{その年分の土地等・建物を取得するために要した利息の額}} = \frac{\text{土地等を取付するために要した借入金の額}}{\text{土地等・建物を取得するために要した借入金の額}}$$

(3) 具体例

【例】自己資金 200・借入金 800 で、土地 700・建物 300 を購入した場合で、その年の不動産所得の金額が△200 のときの損益通算の対象となる金額は？なおその年の借入金の利息は 16 とする。



借入金のうち土地の購入に充てたのは700

土地等を取付するために要した借入金の利息 $16 \times 700 / 800 = 14$

損益通算の対象となる不動産所得 $\Delta 200 + 14 = \Delta 186$