

1 Minute News

小嶋税務会計事務所 〒105-0004 港区新橋 3-1-10 石井ビル 8 階

海外不動産の売却に係る税務関係

Q 私は海外に中古で購入した賃貸不動産を保有していますが、ずっと赤字続きなので売却しようと考えております。海外にある不動産を売却した場合、日本で確定申告をする場合、どのように取り扱われるのでしょうか？

解説

基本的に国外不動産に係る損失の額は、日本の所得等との損益通算はできません。

1. 不動産所得

個人が、国外中古建物から生ずる不動産所得を有する場合において、その年分の国外不動産所得の損失の金額があるときは、**その損失の金額のうち国外中古建物の償却費に相当する部分の金額は生じなかったものとみなします。**

2. 譲渡所得

上記1の適用を受けた国外中古建物を譲渡した場合における譲渡所得の金額の計算上、その取得費から控除するとこととされる償却費の額の累計額からは、**上記1によりなかったものとみなされた償却費に相当する部分の金額は除かれます。**

例) 下記の国外中古建物を 6,000 万円で売却した場合

取得価額	5,000 万円
減価償却累計額	1,800 万円
売却対価	6,000 万円
なかったものとみなされた償却費累計額	600 万円

譲渡所得＝6,000 万円－（5,000 万円－（1,800 万円－600 万円））＝2,200 万円

要するに…

国外中古建物を活用した節税策は封じられ、損失を生じた部分の償却費相当額はなかったものとなりますが、売却時にはなかったものとされた償却費相当額は譲渡所得の計算上、加味して計算されますので、一安心といったところですね。