

# 税務相談室

## 損益通算

北海道医師会顧問税理士 中村 孝一

### 質問

不動産所得の赤字は、他の所得から差し引けるのでしょうか。また、赤字が生じても他の所得から差し引けないものには、どういう損失があるのでしょうか。

### 回答

損失の通算が認められるのは不動産所得、事業所得、山林所得および譲渡所得である。

所得税の場合は、所得者としての個人と、消費者としての個人とが不可分のまま、納税者として所得計算にかかわってきますので、一口に損失とか赤字とかいってもその内容・性質に応じて損失の処理の仕方が違ってきます。

そこで、まず所得税法上損失が発生するのはどんな場合かを見てみますと次のとおりです。

#### (1) 税法の規定上損失の生じないもの

- イ 利子所得（収入金額＝所得金額）
- ロ 給与所得  
（収入金額－給与所得控除額＝所得金額）
- ハ 退職所得  
（収入金額－退職所得控除額）×1/2
- ニ 非課税所得について生じた損失額
- ホ 個人に対する低額譲渡の場合における損失額

#### (2) 損益通算の対象とならない損失

- イ 配当所得の金額の計算上生じた損失の金額
- ロ 一時所得の金額の計算上生じた損失の金額
- ハ 雑所得の金額の計算上生じた損失の金額
- ニ 雑所得の業務の用に供する資産に係る損失で、その年の雑所得の金額を超える部分
- ホ 不動産所得の業務の用に供する資産に係る損失で、その年の不動産所得の金額を超える部分
- ヘ 生活に通常必要でない資産に係る損失額  
ただし、上記へに係る損失額のうち、  
（イ）競走馬の譲渡に係る損失の金額は、競走馬の保有に係る雑所得の金額から控除し、控除しきれないものは、ないものとします。  
（ロ）災害、盗難もしくは横領により生じた損失の金額は、その年またはその翌年分の譲渡所

得の金額から控除できます。

#### (3) 他の所得から差し引くことのできる損失

- イ 不動産所得の金額の計算上生じた損失の金額
  - ロ 事業所得の金額の計算上生じた損失の金額
  - ハ 山林所得の金額の計算上生じた損失の金額
  - ニ 譲渡所得の金額の計算上生じた損失の金額
- ※この他、所得計算上の損失控除としてではなく、個人事情による担税力の調整としての所得控除があります。

次に、前記(3)に掲げた損失の金額が生じた場合に、どの所得からどのように差し引くかは、おおむね次のとおりです。

##### 1) 第1次通算所得

- ①利子所得
- ②配当所得
- ③不動産所得
- ④給与所得
- ⑤事業所得
- ⑥雑所得

##### 2) 第2次通算所得

- ①譲渡所得
- ②一時所得

##### 3) 第3次通算所得

- ①山林所得
- ②退職所得

なお、株式等の譲渡に係る譲渡所得、事業所得および雑所得については、これらの所得の間では損失の金額を通算することができますが、これら以外の所得からはできません。

また、これら以外の所得に係る損失の金額をこれらの所得から差し引くこともできません。

また、居住者等が平成13年4月1日以後に行う一定の先物取引に係る事業所得および雑所得についても、これらの所得の間では損失の金額を通算することができますが、これら以外の所得からはできません。

また、これら以外の所得に係る損失の金額をこれらの所得から差し引くこともできません。

また、個人が平成16年1月1日以後に土地等または建物等を譲渡して長期譲渡所得（譲渡の年の1月1日における所有期間が5年を超える土地等または建物等の譲渡による所得）または短期譲渡所得（譲渡の年の1月1日における所有期間が5年以下の土地等または建物等の譲渡による所得）の金額の計算上、譲渡損失の金額が生じた場合には、その損失の金額を他の土地等または建物等の譲渡に係る長期譲渡所得の金額または短期譲渡所得の金額から控除し、その控除をしてもなお控除しきれない損失の金額は生じなかったものとみなされます。