税務相談室

損　益　通　算

北海道医師会顧問税理士　中村（なかむら）　孝一（こういち）

質問１　マンションを所有して貸し付けています。
その取得資金は、ほとんど銀行からの借入金なので、毎年不動産所得の赤字が生じています。
この不動産所得の赤字についての取扱いはどうなりますか。

回　答　不動産所得の赤字のうち、土地等を取得するために要した借入金の利子からなる部分は、他の所得との損益通算は認められません。

平成４年分以降不動産所得の金額の計算上生じた赤字の金額がある場合において、その不動産所得の金額の計算上必要経費に算入した金額のうちに、不動産所得を生ずべき業務の用に供する土地又は土地の上に存する権利（以下「土地等」といいます。）を取得するために要した負債の利子の額があるときは、その赤字の金額のうち、その負債の利子の額に相当する部分の金額は、生じなかったものとみなすこととされており、不動産所得以外の各種所得の黒字の金額と損益通算をすることはできないこととされています。

そして、この場合の土地等を取得するために要した負債の利子の額に相当する部分の金額（損益通算の対象とならない金額）は、次に掲げる区分に応じ、それぞれ次に掲げる金額とするとされています。

⑴その年分の不動産所得の金額の計算上必要経費に算入した土地等を取得するために要した負債の利子の額が、その不動産所得の金額の計算上生じた赤字の金額を超える場合……その不動産所得の金額の計算上生じた赤字の金額

⑵その年分の不動産所得の金額の計算上必要経費に算入した土地等を取得するために要した負債の利子の額が、その不動産所得の金額の計算上生じた赤字の金額以下である場合……その不動産所得の金額の計算上生じた赤字の金額のうち、その不動産所得の金額の計算上必要経費に算入した土地等を取得するために要した負債の利子の額に相当する部分の金額

この規定は、他の各種所得との損益通算が認められないということですから、例えば、土地等の取得に要した負債の利子があるために赤字となる不動産所得と、それ以外の黒字となる不動産所得がある場合には、不動産所得内部での通算は認められます。

また、不動産の貸付を事業として営む場合であっても、すなわち貸付規模の大小を問わず、この規定の適用があります。

みんなで乗れば、未来が変わる。
考えよう。行動しよう。公共交通の未来。

北海道医師会は、北海道鉄道活性化協議会（会長：北海道知事）の構成団体として、JR北海道をはじめとする公共交通機関の利用促進に協力しています。
会員の皆さまにも是非ご支援を賜りますようお願いいたします。

公式 Web サイト　https://www.hokkaido-rail-k.jp/