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　土地と建物を一括して借入金で取得した場合に、借入金の利子の額は、土地の部分と建物の部分とに、どのような方法で区分すればよいのか教えてください。

回　答　借入金の利子の額は、その借入金がまず建物の取得のために充てられたものとして計算することができます。

一の契約により同一の者から土地と建物を一括して借入金で取得した場合で、その借入金を土地と建物の別に区分することができないときは、不動産所得の金額の計算上生じた赤字の金額のうち土地の取得に要した負債の利子の額に相当する部分の金額として損益通算の対象とならない金額は、次に掲げる場合に応じそれぞれ次に掲げる金額とすることができます。

⑴その借入金の額から建物の取得価額に相当する金額を控除した結果残額がある場合において、その残額の借入金に係る利子の額により不動産所得の金額の計算上生じた赤字の金額の方が少ないとき……その不動産所得の金額の計算上生じた赤字の金額の全額

⑵その借入金の額から建物の取得価額に相当する金額を控除した結果残額がある場合において、その残額の借入金に係る利子の額より不動産所得の金額の計算上生じた赤字の金額の方が多いとき……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、その残額の借入金に係る利子の額に相当する部分の金額

具体的には次のようになります。

〔設例〕
土地の取得価額	2,000万円
建物の取得価額	1,000万円
借入金の額	2,400万円
借入金の利子の額	180万円

①土地の取得に要した借入金の額

2,400万円－1,000万円＝1,400万円

②土地の取得に要した借入金の利子の額

$$180\text{万円}\times\frac{1,400\text{万円}}{2,400\text{万円}}=105\text{万円}$$

③損益通算の対象とならない借入金の利子の額

イ　不動産所得の金額の計算上生じた赤字の金額が50万円の場合

50万円＜105万円→50万円

ロ　不動産所得の金額の計算上生じた赤字の金額が150万円の場合

150万円＞105万円→105万円