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　私は、賃貸マンションを４室持っている給与所得者です。賃貸マンション４室のうち１室を平成28年７月に譲渡しました。また、平成28年９月には、父から相続したゴルフ会員権も譲渡しました。

本年分の確定申告をする際、譲渡の赤字を他の所得から差し引いたところで所得を計算することができますか。

給与所得の金額	2,000万円
不動産所得の金額	▲150万円（土地等の借入金はありません）
ゴルフ会員権の譲渡損	▲300万円
マンションの譲渡損	▲850万円

回　答　あなたの場合、ゴルフ会員権の譲渡損及びマンションの譲渡損は給与所得と損益通算することはできないので、所得金額は1,850万円となります。

損益通算とは、不動産所得、事業所得、山林所得又は譲渡所得の金額の計算上生じた損失の金額があるときに、その損失の金額を他の各種所得の金額から控除して通算することをいいます。

平成16年度の税制改正により、平成16年１月１日以後に行う土地等又は建物等の譲渡による譲渡取得の計算上赤字の金額が生じた場合には、他の分離課税の対象となる土地等又は建物等の譲渡による黒字の金額とは通算することはできますが、その結果控除しきれない赤字の金額が残るときは、その赤字の金額はないものとみなされることになりました。また、逆に、分離課税の対象となる土地等又は建物等の譲渡による所得以外の他の所得に赤字の金額が生じても、分離課税の対象となる土地等又は建物等の譲渡による黒字の金額から控除することはできなくなりました。したがって、賃貸マンション１室を譲渡したことにより生じた損失850万円については、土地・建物等の譲渡による譲渡所得以外の所得との損益通算及び翌年以降の繰越しは認められません。

また、平成26年４月１日以後にゴルフ会員権を譲渡したことにより生じた譲渡損失の金額は、生活に通常必要でない資産の譲渡損失の金額となり、当該損失額が生じなかったものとみなされますので、他の所得と損益通算することはできません。

電子メールによる会員への情報提供について
－メールアドレスの登録－

◇情報広報部◇

本会では、インターネットを利用し、電子メールにより緊急性の高い情報を、会員の皆様に送信提供しております。対象は当会の電子メールアドレス利用者全員と他プロバイダの電子メールアドレスをお持ちになっていて、本会にアドレスを登録している会員です。

他プロバイダの電子メールアドレスの登録につきましては、随時受け付けておりますので、是非ご登録いただきたくご案内いたします。

●電子メールアドレスの登録方法

電子メールで、ご氏名、登録メールアドレスを明記のうえ、下記宛お送りください。

・申込先メールアドレス：**add@m.doui.jp**