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　不動産を譲渡して譲渡損失が生じた場合、他の所得との損益通算ができると思いますがいかがでしょうか。

回　答　個人が、土地等又は建物等を譲渡して譲渡損失が生じた場合、平成15年12月31日までの譲渡により生じた損失の金額については、その損失の金額を他の譲渡所得の基因となる資産の譲渡益の金額と通算し、また、他の各種所得の金額から控除するいわゆる損益通算を行って所得税を計算することとされていましたが、平成16年１月１日からこの損益通算は認められないことになりました。

⑴　土地等の損益通算規定等の改正

個人が、土地等又は建物等を譲渡して譲渡損失が生じた場合、平成15年12月31日までの譲渡により生じた損失の金額については、その損失の金額を他の譲渡所得の基因となる資産の譲渡益の金額と通算し、また、他の各種所得の金額から控除するいわゆる損益通算を行って所得税を計算することとされていました。

したがって、医業所得や給与所得の黒字と土地等の売却損を通算して納税額を圧縮することができました。しかし、平成16年以降の土地等の売却損の損益通算は認められず、打ち切りになりました。

すなわち、個人が平成16年１月１日以後に土地等又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年を超える土地等又は建物等の譲渡による所得）又は短期譲渡所得（譲渡の年の１月１日における所有期間が５年以下の土地等又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又は建物等の譲渡に係る長期譲渡所得の金額又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。

この結果、その損失の金額を土地等及び建物等以外の譲渡所得の基因となる資産の譲渡益の金額と通算したり、また、他の各種所得の金額と損益通算することはできなくなりました。また翌年以降の繰越控除を認めないこととされました。

⑵　譲渡益が生じた場合の規定の改正

土地建物等を譲渡して譲渡益が生じた場合には、他の所得と総合しないので分離して所得税額を納付します。ところで、⑴の損益通算規定の改正の結果、土地等又は建物等を譲渡して長期譲渡所得の金額（利益）又は短期所得の金額（利益）がある場合において、その年に土地等及び土地建物等以外の資産の譲渡に係る譲渡所得の計算上若しくは不動産所得の金額、事業所得の金額又は山林所得の金額の計算上それぞれ損失の金額が生じたとしても、それらの損失の金額を土地等又は建物等の譲渡に係る譲渡所得の金額から控除することができないこととなりました。

なお、この改正と同時に、長期譲渡所得の100万円控除も廃止されています。

⑶　居住用財産の譲渡損失

一方、譲渡の年の１月１日において所有期間が５年を超える居住用財産を譲渡したことにより生じた譲渡損失の金額については、一定の要件を満たす場合に限り、譲渡をした年における他の譲渡所得の基因となる資産の譲渡益との通算や他の各種所得の金額との損益通算をすることができ、これらの通算を行ってもなお控除しきれない損失の金額については、その譲渡の年の翌年以後３年間にわたり繰越控除することができます。