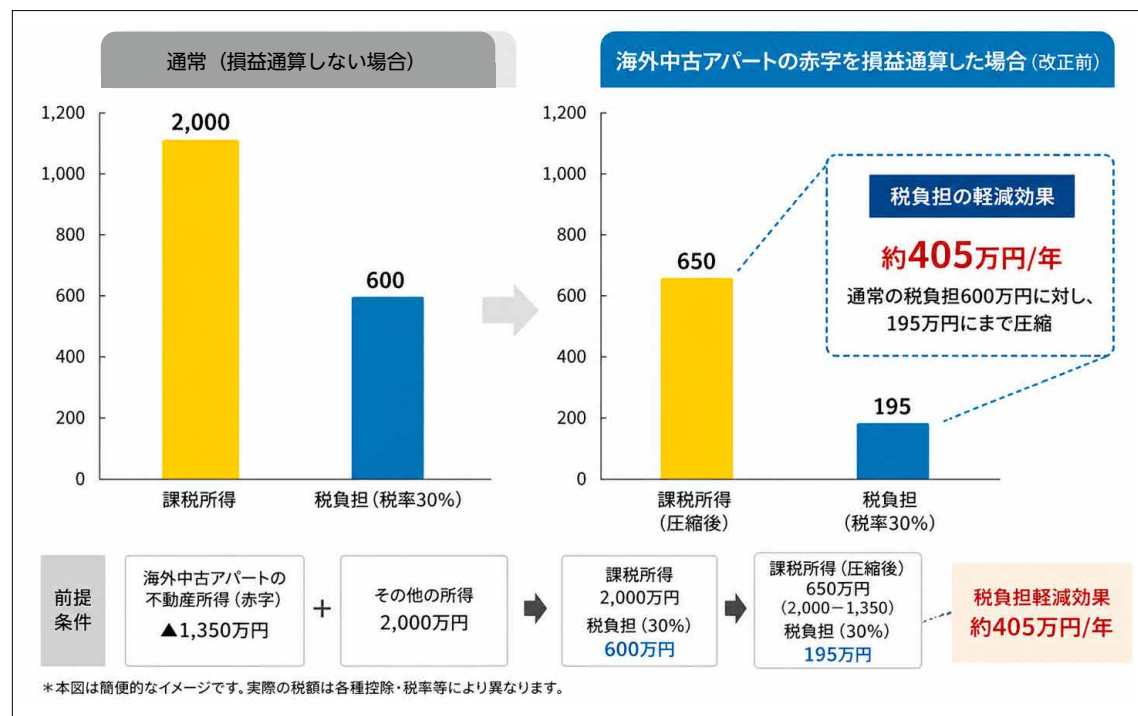


図1 海外中古アパート活用による税負担軽減効果（イメージ）

（単位：万円）



仮に税率を30%とすれば、通常は2000万円×30%＝600万円程度の税負担となる。ところが、650万円×30%＝195万円程度に抑えられる。単純計算では、年間約400万円の税負担軽減効果が生じることになる（図1）。

この節税効果の本質は、国外建物にも日本の耐用年数ルールが適用され、中古資産の簡便法により極端な短期償却が可能となる点にあった。経済的にはまだ十分に使用可能な建物であるにもかかわらず、日本の税務上は短期間で大きく費用化できる。この差異が所得税の圧縮ツールとして利用されたのである。

「国外中古建物の不動産所得に係る損益通算等の特例」創設の背景

前記のスキームが問題視されたのは、単に節税額が大きかったからではない。より本質的には、実際の経済的価値の減少と、税務上の減価償却費との乖離が大きかった点にある。国外に所在する建物について、取得費のうち80%以上が建物という物件は珍しくなく、減価償却費は日本の制度に比べて大きく計上が可能になる。また、日本の中古資産の簡便法をそのまま適用すると、現地では十分に使用可能な建物であっても、短期間で償却が完了してしまう。その赤字を国内所得と通算すれば、国外資産を利用して日本の課税所得を圧縮する効果が生じる。そこで導入されたのが、国外中古建物の不動産所得に係る損益通算等の特例である。制度の骨格は、国外中古建物から生じる不動産所得の損失のうち、一定の減価償却費に相当する部分については、他の所得との損益通算等において「生じなかったもの（保留する）」とみなすというものである。

対象となるのは、国外中古建物について、簡便法等により算定した耐用年数を用いて減価償却費を計算しているケースであり、令和3年分以後の所得税から適用されている。

クロスボーダーで行われる資産と人の流れに対応する 海外資産運用と戦略の巻

第2回

— 国外中古不動産投資の「出口」を巡る税務実務 —

GEPAS inc. 代表

Kiyomi Kindaichi

節税商品として広がった背景

国外中古不動産をめぐる税務相談は、ここ数年で性質が大きく変わっている。以前は「取得すべきか」「減価償却でどれだけ所得を圧縮できるか」という入り口の相談が中心であった。ところが現在は、保有物件の売却、借り換え、相続前整理、現地法人の清算など、出口に関する相談が増えている。これは単なる投資ブームの終息ではなく、税制改正、為替、金利、現地不動産市況が重なった結果である。

国外中古不動産が節税商品として注目された最大の理由は、日本の所得税法上の減価償却計算と、国外不動産の実態との間に大きなズレがあったことにある。典型例は米国の中古木造住宅である。米国では築年数の古い住宅であっても、修繕を重ねながら長期間利用されることが珍しくない。他方、日本の税務では、法定耐用年数を全部経過した中古資産について、簡便法により短い耐用年数を用いることができる。木造住宅であれば、法定耐用年数22年を経過した物件について、4年で償却するという説明がなされることが多かった。

高額所得者がこのような物件を購入し、建物部分を土地に比べて大きく按分し、短期間で多額の減価償却費を計上する。その結果、不動産

所得に赤字を生じさせ、給与所得や事業所得など他の黒字所得と損益通算する。これが、いわゆる国外中古不動産節税の基本構造であった。

具体例

- ・ 米国中古アパートを1億円で取得
- ・ 内訳：土地3000万円
建物7000万円
- ・ 年間減価償却費は次のとおりである。
 - ・ 7000万円÷4年＝1750万円
- ・ 年間家賃収入が600万円、管理費・修繕費等が200万円であれば、不動産所得は次のようになる。
 - ・ 600万円－（200万円＋1750万円）＝▲1350万円
- ・ 実際のキャッシュフローは家賃収入600万円から管理費等200万円を差し引いた400万円の黒字である。それにもかかわらず、税務上は1350万円の赤字が生じる。
- ・ 仮に他の所得が2000万円ある場合、改正前であれば、この赤字を損益通算することで課税所得は650万円まで圧縮される。
 - ・ 2000万円－1650万円

しかし、特例により、減価償却費に対応する損失部分は損益通算できない。

つまり、改正前であれば他の所得と通算できていた赤字が遮断され、むしろ400万円の所得が残る形となる。給与所得等が2000万円ある納税者であれば、改正前は課税所得が650万円まで圧縮されていたのに対し、改正後は給与所得2000万円に不動産所得400万円が加わり、合計2400万円となるイメージである(図2)。

この点は、顧問先が最も誤解しやすい。入り口では「減価償却で赤字になる」と説明されていたにもかかわらず、改正後はその赤字が他の所得と通算できない。その結果、所得税、住民税、場合によっては国民健康保険料等にも影響が及ぶ。

さらに、管理実務も複雑化した。税理士側は、物件ごとに減価償却費の総額、実際に必要経費算入された額、損益通算対象外となった額、その累計額を管理する必要がある。なぜなら、この情報は売却時の取得費調整が必要になるからである。保有期間中に管理を怠ると、出口時に正しい譲渡所得を計算できない恐れがある。

特例が導入される前、国外中古不動産は富裕層向けの定番商品として急速に広がった。金融機関、国内外の不動産会社、税務・投資アドバイザーが関与し、節税効果を前面に出した提案も少なくなかった。特に米国不動産は、人口増加、ドル資産、法制度の安定性といった投資面の魅力に加え、減価償却による税務メリットが大きく付加された。その結果、多くの日本人オーナーが同時期に類似の物件を取得した。このことが、次の点において現在の出口局面に影響している。

＊第一に、複数の取得資産の時期が近い投資家が多いため、減価償却期間の終了や税制改正後の投資メリット低下が同時に訪れやすい

＊第二に、物件管理を現地任せにしていたため、修繕履歴、建物・土地按分、取得関連費用、借入金、現地申告資料などが十分に整理されていないケースが散見されると見込まれる

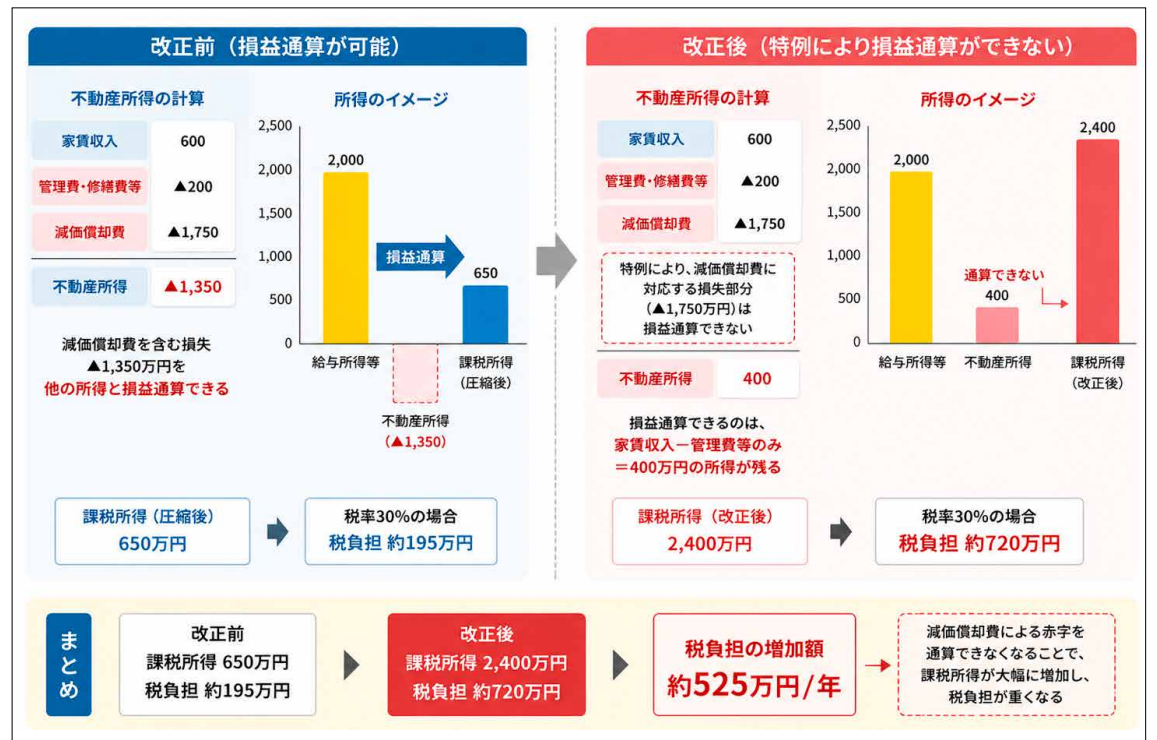
＊第三に、為替変動の影響が大きい円安局面では、ドル建てでさほど値上がりしていない物件でも、円換算で譲渡益が膨らむことがある

また、投資家側の理解にも課題が残っている。入り口では「税金が戻る」「数年で償却できる」という説明が強調されていたが、出口時の譲渡所得、外国税額控除、現地課税、相続税評価、為替差損益、相続法務について十分な説明がされていないことがあった。そのため売却段階で初めて、税務上の取得費が想定より低いこと、あるいは損益通算できなかった償却費について別途調整が必要であること、簡単に相続できないことを知る納税者もいると思料される。

＊家賃収入600万円、管理費・修繕費等200万円、減価償却費1750万円の場合
・不動産所得は▲1350万円となる。

図2 改正前と改正後の所得・課税所得の違い(数値例)

(単位:万円)



なお、重要なのは、これは減価償却費そのものを否認する制度ではないという点である。不動産所得の計算上、減価償却費を必要経費として認識する構造は残る。しかし、その結果として生じた損失のうち一定部分を、他の所得と通算させない。

制度のロジックを簡潔に整理する

＊第一に、国外中古建物ごとに不動産所得を計算する

＊第二に、そのなかから減価償却費に相当する損失部分を抽出する

＊第三に、その部分を損益通算等の場面で「なかったもの(保留される)」とみなす

つまり、所得計算の段階では減価償却費は存在

するが、通算段階でその効果を遮断する二段構造になっている。実務では、単に「国外中古建物は償却できない」と説明するのでは不正確である。どの建物が対象になるのか、建物ごとにいくらの損失が生じ、そのうちいくらが特例によりなかったものとされるのかを、毎年管理する必要がある。

この制度設計は、国外不動産投資そのものを否定するものではない。収益部分である家賃収入や、実際の支出である管理費、修繕費、借入利息等については、通常どおり所得計算に反映される。問題とされたのは、減価償却による「紙面上の赤字」を使って国内所得を圧縮する点であり、特例はその核心部分を遮断するための措置といえる。

改正後の実務影響

改正後は、従来のような所得圧縮効果は大きく制限された。

〈前記の数値例で確認〉

図4 為替に影響を加えた場合の譲渡所得のイメージ (数値例) (単位: 万円)

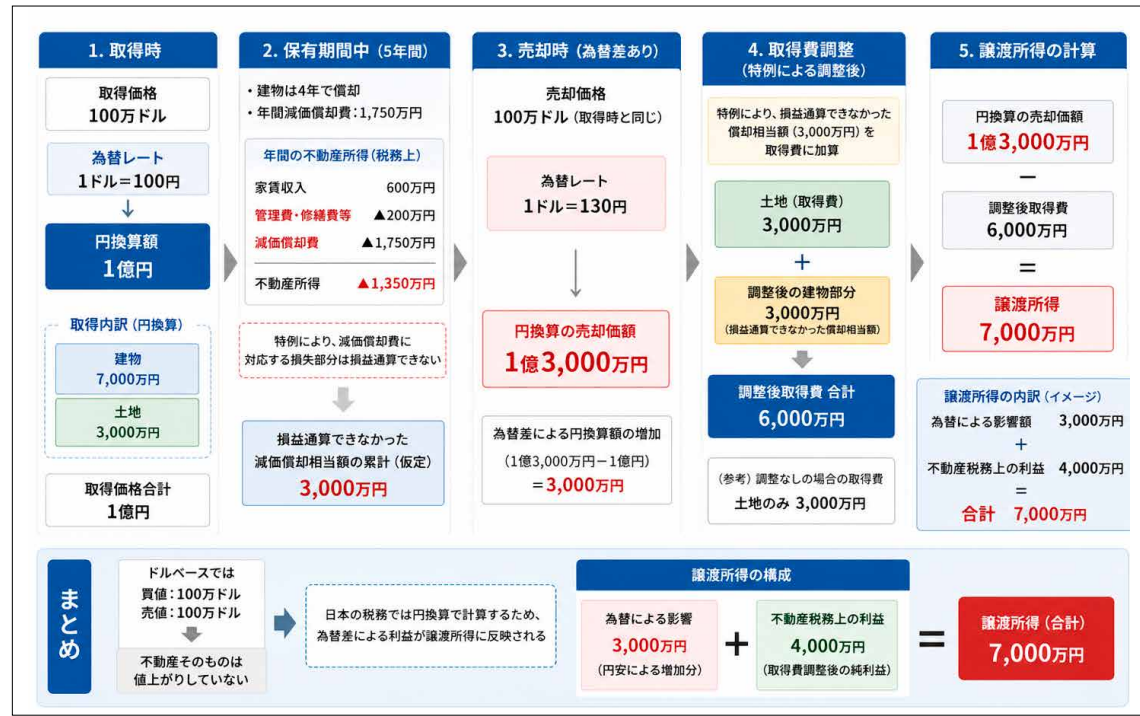


図3 保有5年後の売却時における取得費調整のイメージ (数値例) (単位: 万円)



譲渡所得は次のとおりとなる

- ・ 1億円 - 3,000万円
- ＝ 7,000万円

しかし、保有期間中に損益通算できなかった減価償却相当額がある場合には、取得費調整を行う。

＊仮に、損益通算できなかった償却部分の累計額が3,000万円であったとする。この場合、土地3,000万円に加え、調整後の建物部分3,000万円を取得費として考慮する

- ・ 土地3,000万円 + 調整後建物3,000万円
- ＝ 6,000万円

＊したがって、最終的な譲渡所得は次のとおりとなる

- ・ 1億円 - 6,000万円
- ＝ 4,000万円

調整がなければ譲渡所得は7,000万円であったが、特例により損益通算できなかった3,000万円を考慮することで、譲渡所得は4,000万円に圧縮される。つまり、保有中に通算できなかった償却部分は、出口で取得費調整として効いてくる (図3)。

この点を見落とすと、譲渡所得を過大に計算する可能性がある。逆に、過年度にいくらが特例対象となったかを管理していなければ、出口時に正しい調整ができない。国外中古建物ごとに、取得価額、償却費、必要経費算入額、損益通算対象外額、未償却残高を継続的に管理することが不可欠なのである。

為替を入れた場合の数値

一方、国外不動産の譲渡で納税者が最も誤解しやすいのが為替である。ドル建てでは購入時と同程度の価格で売却しただけであっても、取得時より円安が進んでいけば、日本円では大きな譲渡益が生じる。

〈先ほどの例に為替を加えて確認〉

- ＊取得時は1ドル＝100円
- ＊売却時は1ドル＝130円
- ＊取得価格は100万ドル、取得時の円換算額は4,000万円

現地法人やLLCを介しているのか、夫婦共有か、親族間で持分があるのか、相続発生前か後かによって、税務処理は大きく異なる。このようなことから、税理士側が最初に確認すべき資料は、取得時の売買契約書、クロージングステートメント、建物・土地の按分資料、借入契約、過年度の減価償却明細、現地申告書、日本の確定申告書、損益通算対象外として管理した金額、売却見込額、為替の動向等である。これらがそろわなければ、出口時の税額試算も相対策もできない。場合によっては取得時の贈与税の問題も含んでいるのである。

〈前記の数値例で確認〉

- ＊取得価額は1億円、内訳は建物7,000万円、土地3,000万円
- ＊建物は4年で償却し、年間減価償却費は1,750万円
- ＊保有5年後に、為替差をいったん無視して1億円で売却したとする
- ＊建物は4年で償却済みであるため、調整を考慮しなければ簿価はゼロとなる
- ＊土地の取得費3,000万円のみが残るため、

あれば、原則として全世界所得課税のもと、日本でも譲渡所得の申告が必要となる。計算の基本は、譲渡価額から取得費および譲渡費用を控除するという国内不動産と同じ枠組みである。ただし、国外中古建物では、取得費の管理が特に重要である。

通常、建物の取得費は取得価額から減価償却費の累計額を控除して計算する。ここで問題となるのが、特例により損益通算上「生じなかったもの」とされた損失相当額の扱いである。国外中古建物の特例の適用を受けた建物を売却した場合、取得費から控除する減価償却費の累計額について、特例により生じなかったものとみなされた損失相当額を控除する調整が必要となる。

は1億円である

★売却価格も同じく100万ドルとする

★ただし、売却時の為替が1ドル＝130円であれば、円換算の売却価額は1億3000万円となる

★前記のとおり、特例による調整後取得費を6000万円とすると、譲渡所得は次のとおりである

- ・1億3000万円－6000万円＝7000万円

ドルベースでは、買値100万ドル、売値100万ドルであり、不動産そのものは値上がりしていない。それでも日本の税務では円換算で計算するため、為替差による利益が譲渡所得に反映される。このケースでは、為替による影響が3000万円、不動産税務上の利益が4000万円、合計で7000万円の譲渡所得となる(前ページ図4)。

クライアントの感覚としては「物件価格は上がっていない」のに、日本の申告上は大きな譲渡所得が発生する。この差異は出口時の説明では特に重要である。

★第四に、現地法人やLLCを介した保有である。法人を介した保有の場合、資産譲渡なのか、持分・株式の譲渡なのかにより、日本側・現地側の課税関係が大きく異なる。タックスヘイブン対策税制の検討が必要となる場合もある

★第五に、相続である。高齢のオーナーについては、売却するか、相続まで保有するかの判断が重要になる。国外不動産は、現地の名義変更、プロベート、評価、相続税申告、現地専門家費用などが絡み、国内不動産よりも手続が複雑化しやすい。税務だけでなく承継実務まで含めて検討すべき論点となる

★第六に、潜在的にある過年度の「贈与税認定リスク」の有無である。取得時にジョイントで登記している場合、その資金負担割合によっては日本では一方に贈与税リスクが残る

今後税理士側に求められると 考えられる視点

国外中古不動産の特例は、節税スキームを封じるための制度として導入された。しかし実務上の本番は、むしろこれからである。入り口で取得した物件が、減価償却を終え、金利・為替・修繕・相続の問題を抱えながら、出口を迎えつつあるからである。

外国税額控除

次に外国税額控除についてであるが、現地で譲渡に係る税金が課される場合、日本側では外国税額控除の検討が必要となる。ただし、現地で払った税金が常に全額控除できるわけではない。控除できるのは、原則として「日本の税額のうち国外所得に対応する部分」が上限である。

〈前記の為替込みの例を用いて確認〉

★日本での譲渡所得が7000万円

★日本の税額を仮に30%として2100万円

★現地で譲渡税1000万円が課された場合、所得の全てが国外不動産に係るものであれば、控除限度額の範囲内で1000万円を外国税額控除として控除できる

- ・日本税額2100万円－外国税額控除1000万円＝最終的な日本側納税額1100万円

ここで重要となるのは、海外で税金を払ったからといって、日本の税金がゼロになるわけではないという点である。外国税額控除は、二重課税を一定範囲で調整する制度であり、二重課税を常に完全に消す制度ではない。実務上は、

税理士側に求められると考えられるのは、申告書をつくることにとどまらなくなる。過年度の申告内容を確認し、特例対象額を復元し、為替を整理し現地税務と日本税務の接続を確認の上、売却前に税額を見える化することにまで広がる。

特に「売ってから税額を計算する」のでは遅いため、譲渡契約前に、売却代金、現地ローン残高、仲介手数料、修繕精算、現地税、日本の所得税・住民税、外国税額控除後の負担を整理し、税引後の手取り額を試算しておく必要がある。帳簿上は利益でも、借入返済後の手残りが乏しいこともある。逆に、税額は大きく見えても、円安によって十分な手取りが残ることもある。

過年度の申告を引き継ぐ場合には、前任税理士や販売業者の資料を鵜呑みにしない姿勢も重要である。建物割合、耐用年数、為替レート、償却開始時期、現地申告との整合性を確認し、資料が不足する場合には、どこに不確実があるかを明示する必要がある。

国外中古不動産は、もはや単純な節税商品ではなくなくなってしまった。入り口の時代が終わわり、出口の税務管理の時代に入った。これからの税理士実務では、制度の条文理解に加え、投資、為替、国外法務、相続までを横断する視点が必要となると考えられる。

控除限度額、所得区分、課税時期、州税・地方税の扱い、外国税に該当するかどうかを確認する必要がある。

顧問先には、「海外で払った税金を日本で差し引ける場合があるが、日本側の税額との差額が残ることがある」と説明するのが分かりやすいといえる。

その他の注意点

★第一に、建物・土地の按分である。入り口で建物割合を大きく取っていた場合、減価償却費は増えるが、出口では建物簿価の減少を通じて譲渡益が増えやすい。按分根拠が弱い場合には、過年度申告を含めてリスクが残る

★第二に、複数物件を保有する場合の個別管理である。特例の判定は、単純に国外不動産全体を合算して行うのではなく、対象建物ごとの損失と減価償却費を丁寧に追う必要がある。物件ごとの管理表がない場合、出口時だけでなく、保有期間中の申告にも誤りが生じやすい

★第三に、国外財産調書・財産債務調書である。国外不動産は、所得税だけでなく財産情報の開示義務にも関係する。提出漏れがある場合、将来の税務調査で加算税リスクが重くなる可能性がある

Kiyomi Kindaichi (金田一喜代美)

税理士・CFP・国際不動産投資コンサルタント (JARECO)、国際不動産カレッジ丸の内支部支部長。

中小および大企業の国内税務の豊富な経験を20年以上有したあと、辻・本郷税理士法人にて国際資産税準備室長を経て国際税務にて独立をした。その後2024年10月には国際資産専門コンサルGEPAS inc.を設立。現在カチエル等で個人国際税務相談員に着任しながら世界各国の多くの個人・相続の国際実務経験を有する。的確な対応に顧客から高評価と篤い信頼を受ける。中央大学法学部卒、慶応義塾大学院商学研究科修了、シンガポール三田会、和橋会等会員。

