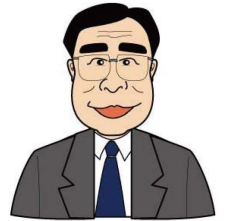


今月のテーマ 「国外中古建物の不動産所得に係る損益通算特例」

1. Q 最近グローバルな投資、つまり国外中古建物を購入し、その貸付により収入を得ることをされている人も多いようですが、確定申告する際に問題がありますか。
- A 国外中古建物を減価償却する際、中小資産の耐用年数を「見積法」によって求めることに問題があります。
2. Q 国外中古建物も中小資産だから、「見積法」によるべきではないですか。
- A その見積法で計算する場合には、①建物所在国の法令に基づく書類、②不動産鑑定士等が見積もった書類、③取引相手方が見積もった書類のいずれか一定の書類を提出する必要があります。更に、これからの書類は、日本語に翻訳された書類を併せて添付しなければなりません。
3. Q 耐用年数の見積もりで、問題になるのは何と言う方法ですか。また、なぜ一定の書類を備えた方法と比べてだめでしょうか。
- A 建物の使用可能期間の見積もりが困難な場合に適用できる「簡便法」で耐用年数を算出することです。簡便法による耐用年数は、他の方法で求めた耐用年数より極端に短くなることが多いです。短い耐用年数では、減価償却費が多額になり、不動産所得に損失が発生することになります。
4. Q 赤字になった不動産所得をゼロにするわけですね。
- A それと、通常不動産所得の損失額は他の所得（給与所得や事業所得）損益通算し、総所得金額が減少し、それにより税金が少なくなるという節税スキームとなります。そこで、不動産所得の計算上、簡便法による減価償却費分は、なかったものとみなされます。
5. Q この国外中古建物を譲渡した場合にも、譲渡所得に影響することになるでしょうか。
- A つまり、譲渡所得の金額の計算上も、その取得費から、その減価償却費分はなかったものとされ、所得は多くなり、節税できなくなります。



FMサガ、NBCラジオ佐賀「野中税理士の税務相談コーナー」放送中!

3月放送は 3月 8日、22日(FMサガ) 【第2、4火曜】午後4時30分～

3月 3日、17日(NBCラジオ佐賀) 【第1、3木曜】午後2時10分～

今日の
一句

私の親友が神奈川県大学にやってきました。そこで一句!

「早春に ふるさとの風 連れてきた」(小城三日月の山や河)

♪ この広い野原いっぱい 森山良子

今日の
一言

「じたばたせずに集中力を高め、維持しよう」(ジャンプの小林陵侑選手)

意味:本番に集中するため、あえて試技(トライアル)をしない。試技が良ければ油断が生じたり、悪ければ不安になったりする。自分のイメージが固まっていれば、本番に向けて集中した方がいい。

九星占い (3月)

《一白水星》

強引に物事を進めすぎると、周りの反感を買いやすい時です。周りの方と協力する事を心がけましょう。体調を壊さない様に注意!

《二黒土星》

上手い話には気を付けましょう。思わぬ所で、足をすくわれるかも。慎重さが大切な時です。目上の方の意見が幸運のカギに。

《三碧木星》

独断に注意!色んな意見に耳を傾けることが大切です。信用を勝ち取る様に行動することが大切です。

《四緑木星》

ひとつの考えに執着する事なく、何事も柔軟に対応することが大切です。詰めが甘くなりがちです。気を抜かないようにね。

《五黄土星》

仕事面は順調ですが、健康面で風邪をひかない様に注意しましょう。寝不足に気を付けてください。

《六白金星》

焦りは禁物です。いかなる時も冷静さを忘れないでください。怒りは幸運を逃すので注意しましょう。

《七赤金星》

家族との揉め事に注意してください。揉め事は運気を下げます。優しさと思いやりが大切です。

《八白土星》

仕事に対する熱意が高まる時です。やり甲斐も感じられるでしょう。運気も上昇しています。チャンスを見逃さないように注意。

《九紫火星》

目の前のやるべきことを、コツコツとこなすことが大切です。毎日の積み重ねが良い結果につながるでしょう。