◉週刊T&Amaster　商品概要　https://www.sn-hoki.co.jp/shop/item/2531.html
☎0120-6021-86　見本誌請求 https://www.lotus21.co.jp/mihonsi.html
立ち読みコーナー　https://www.lotus21.co.jp/ta

税務

国外不動産節税で新手法

付属設備等にのみ中古耐用年数使用で国外中古建物特例の適用回避

要約

➢ **国外不動産の上物部分を、建物だけではなく付属設備、構築物、器具備品等にまで細分化したうえで、建物には法定耐用年数、建物以外の資産について簡便法による中古耐用年数を適用し国外中古建物特例の適用を回避する、従来の国外不動産節税スキームの派生形ともいうべき新たな手法が出現。**

周知の通り、国外不動産の不動産価格のうちに占める建物比率の高さと築年数の古さに着目し、不動産所得の計算上、簡便法による中古耐用年数を適用した国外中古建物について短期間で多額の減価償却費を計上することで給与所得等他の所得を圧縮する“節税”手法は、令和3年分所得税から導入された「国外中古建物の不動産所得に係る損益通算等の特例」（以下「国外中古建物特例」）により、現在は封じられている。

しかし、今年に入って、国外不動産の上物部分を建物だけではなく、付属設備、構築物、器具備品等にまで細分化し、建物部分には法定耐用年数を適用しつつ、建物以外に区分した資産に中古耐用年数を適用することにより、物件購入後短期間で、国外中古建物特例の適用を受けずに多額の減価償却費を計上する手法が出現した。従来の国外不動産節税スキームの“派生形”とも言えるこの手法を使うと、物件によっては取得後3年前後で、建物のみで減価償却を行っていた従来のスキーム比で7割前後の減価償却費が計上可能となる模様だ。この手法は、国外中古建物特例について定める措置法41条の4の3が、国外中古“建物”にのみ適用され、文理解釈上、その建物に付随する付属設備等には適用が及ばないと解される点に着目したもの。また、短期間での減価償却費計上に利用されることが多い簡便法による中古耐用年数の適用は任意規定であるため、建物には法定耐用年数を適用し、建物以外には中古耐用年数を適用することにも特段の制約はないと考えられる。そして、建物自体に法定耐用年数を使用するのであれば、国外中古建物特例の適用もないため、結果として国外中古建物特例導入前と同様に、不動産所得の計算上発生した損失と、給与所得等他の所得の通算が可能となる。

この新手法に対する実務家の反応は「顧問先に紹介できる新たな節税手法ができた」と肯定的なものから、「目立ってくればまた改正で封じられる“いたちごっこ”の類」と否定的なものまで様々だ。今後、この新手法が課税当局の目に留まった場合、当局が国外中古建物特例と同様の措置を国外の中古付属設備等にも導入すべく税制改正に動くのか、動向が注目される。

最新号を含む見本誌を無料で進呈しております。下記よりご請求下さい
見本誌請求ページへ