

国外中古建物を 利用した節税 スキームへの対応

公認会計士：永安 栄棟

目 次	次
1 国外中古建物を利用した節税スキームの概要と問題点	2 令和2年度税制改正
(1) はじめに	(1) 改正の要旨
(2) 節税スキームの概要	(2) 改正に関する考察
(3) 節税スキームの問題点	イ 国外中古建物節税スキームへの対応方法
イ 会計検査院による検査報告	ロ 今後の法定耐用年数の在り方
ロ 我が国の不動産に対する価値観(欧米諸国との比較)	
	45
	45
	46
	46
	46
	46

1 国外中古建物を利用した節税スキームの概要と問題点

(1) はじめに

従前から、税法における減価償却資産の耐用年数と、実際の経済的耐用年数との差に着目して、減価償却費による損失を前取りし、他の所得と損益通算を行うという節税はよく行われてきた。

このような節税スキームが目に見える状態となると、過去においては、法改正等で対

応されている。例えば、任意組合を利用した航空機リースに係る減価償却費を利用した節税スキームについて、平成17年度税制改正において、民法上の任意組合を利用した航空機リース事業への出資に対する損失を一部認めないとする改正が行われている(措法41の4の2)*1。同じく、任意組合を利用した映画フィルムリースに係る減価償却制度を利用した節税スキームについては、その実態が金融取引であると認定し、減価償却費の損益通算を認めない旨の判断が下

*1 名古屋地裁平成16年10月28日判決(判例タイムズ1204号244頁)、名古屋高裁平成17年10月27日判決(税資255号順号10180)で、航空機の減価償却費から生じた損失の損益通算を否認した処理の効力が争われ、課税当局側の主張が退けられたことが契機となり税制改正が行われた。

されている*2。

今回、国外中古建物を利用した節税スキームも、税法における耐用年数と実際の経済的耐用年数との差に着目し、前取りした損失を損益通算するスキームであることから、今回の税制改正で対応が図られた。

(2) 節税スキームの概要

我が国の税制では、中古建物については、減価償却計算をする際に使用可能期間の年数を見積もる方法が原則とされる（減価償却資産の耐用年数等に関する省令（以下「耐令」という。）3①一）。そのうえで、使用可能期間の年数を見積もることが困難な場合は、「簡便法」による計算方法を用いることができる（耐令3①二）。しかし、実務的には、使用可能期間を合理的に見積もることは困難であることが多く、簡便法による計算を行うことが一般的である。簡便法では、法定耐用年数を経過した中古建物を取得した場合、法定耐用年数の20%に相当する年数を耐用年数とすることができる（耐令3①二イ）。この取扱いは、築年数経過に伴う価値下落が比較的少ない国外不動産においても、同様である。

図表1 「簡便法」による計算方法

「簡便法」による計算方法（耐令3①二）	
①	法定耐用年数の全部を経過した資産…… 法定耐用年数×20%
②	法定耐用年数の一部を経過した資産…… (法定耐用年数－経過年数)＋経過年数×20%

そして、所得税における不動産所得の金額の計算上、必要経費が総収入金額を上回ったことにより、損失が生じたときは給与所得等の総合課税の各所得金額と損益通算することができる（所法69）。

これらの税法の規定を利用して、築年数の経過した国外不動産を購入し多額の減価償却費を計上し、当該減価償却費から生じた不動産所得の損失を、給与所得等と損益通算することで課税所得の圧縮を図ることができる。




さらに、当該国外不動産を、長期所有した後（1月1日現在の所有期間が取得後5年を超える年以降に）譲渡すれば、長期譲渡所得として軽減税率が適用されることになる（措法31）。長期譲渡所得の課税特例が適用されると、売却時においても税負担を軽減することができ、取得から売却までの全体を通じて、節税の効果が得られる（以下「国外中古建物節税スキーム」という）。

給与所得等を得ている高額所得者を中心に、これらの効果に着目した節税スキームに注目が集まっていた。

具体的な効果について、以下の設例を用いて確認する。

*2 最高裁判平成18年1月24日第三小法廷判決（税資256号順号10278）

図表 2 設例の前提

前提	
購入不動産	 <ul style="list-style-type: none"> ・ X年に1,000千ドルで購入（土地200千ドル、建物800千ドル） ・償却期間4年（築年数30年、耐用年数22年の木造住宅） ・毎年の実質賃料収入は20千ドル（受取賃料－諸費用（減価償却費除く。）） ・ X7年年初に譲渡費用を差し引き1,000千ドルで売却（譲渡所得は長期譲渡所得に該当）
購入者	 <ul style="list-style-type: none"> ・ 毎年の給与所得は7,000万円であり、毎年2,000万円超が最高税率（55.945%[*]）の対象となっている。 ※ 所得税45%＋復興特別所得税0.945%＋住民税10%として計算
為替レート	 <ul style="list-style-type: none"> ・ 1ドル＝100円で一定とする。

図表 3 設例の収支と税効果

	1年目	2年目～4年目	5年目～6年目	7年目	合計
収入	2,000千円 (20千ドル)	→		80,000千円 (売却価額 1,000千ドル －土地取得価額 200千ドル)	92,000千円
費用 (償却費)	20,000千円 (800千ドル÷4年)	→		0	80,000千円
合計	△18,000千円	→		80,000千円	12,000千円
税負担	△10,070千円 (55.945%)	→		16,252千円 (20.315%)	△21,790千円

設例の場合、1年目～4年目まで減価償却費の計上により、課税所得を毎年18,000千円引き下げ、売却時である7年目まで課税を繰り延べることができる。

さらに、設例のケースのように、所得税の最高税率（所得税等55.945%）が適用されている個人の場合には、1年目～4年目までの各年において、減価償却費（20,000千円/年）から生じた不動産所得の損失を、給与所得と損益通算することにより、税負担額（所得税等）を10,070千円引き下げる

ことになる。一方で、7年目の売却時には長期譲渡所得として軽減税率（所得税等20.315%）が適用されることになるため、取得価額と同額（1,000千ドル）で売却でき、譲渡所得が80,000千円生じたケースであっても、税負担額は16,252千円となる。取得から売却までの全体を通じてみると、1年目～4年目の税負担軽減効果が40,280千円（10,070千円×4年）であるのに対して、5年目～7年目の税負担が18,490千円（1,119千円×2年＋16,252千円）であり、

21,790千円（40,280千円 - 18,490千円）の節税効果がある（以下「所得税の税率差による節税効果」という。）。

なお、法人においても同様のスキームを用いる事で、課税の繰延べ効果は期待できるが、税率差による節税効果は期待できない。

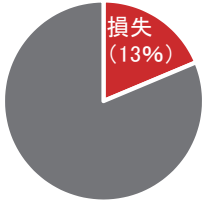
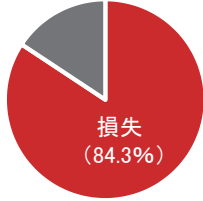
(3) 節税スキームの問題点

イ 会計検査院による検査報告

上記のような所得税の税率差による節税効果を求めた国外中古建物節税スキームが横行していることを受けて、会計検査院は、平成27年度調査において、国外に所在する建物に係る減価償却費の算定方法が建物の現状に適合しているかなどに着眼して検査を行った。検査結果の概要は、次表の通りである。

図表4 会計検査院「平成27年度決算検査報告」の要約

会計検査院による報告の概要	
検査の前提	一人当たりの申告納税額が多額となっている麹町税務署等10税務署から提出された、平成23年分から平成25年分までの延べ28,349人に係る所得税の確定申告書等を基に、国内所在建物のみを不動産事業の用に供している者（2,504人分）、及び国外所在建物を不動産事業の用に供している者（872人分）を対象に分析を行った。
耐用年数の状況	<p>中古である旨の記載がある等して中古と判断される建物（以下「中古等建物」という。）について、総件数に占める耐用年数毎の件数割合を国内、国外別に調査した。</p> <p>国内に所在する中古等建物は、耐用年数が11年以上となっているものが過半数を占めていた。一方で、国外に所在する中古等建物は耐用年数が4年、7年又は9年となっているものが著しく多くっており、とりわけ4年となっているものが約半数を占めていた。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>【国内】</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>【国外】</p> </div> </div>
賃貸料収入に対する減価償却費の状況	<p>中古等建物について、建物別に賃貸料収入に対する減価償却費の割合を国内所在建物、国外所在建物別に調査した。</p> <p>国内所在中古等建物の90.1%については、減価償却費が賃貸料収入の半分以下となっていた。一方で、国外所在中古等建物の83.2%が、減価償却費が賃貸料収入を上回る状況となっていた。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>【国内】</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>【国外】</p> </div> </div>

<p>不動産所得の損失の状況</p>	<p>中古等建物を所有する者について不動産所得に損失が生じている者の割合を国内、国外別に調査した。</p> <p>国内に所在する中古等建物のみを所有している者のうち、損失が生じている者の割合は13%である。一方で、国外に所在する中古等建物を所有している者のうち、損失が生じている者の割合は84.3%となっていた。</p>	<p>不動産所得の損失の状況</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>【国内】</p>  <p>損失 (13%)</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>【国外】</p>  <p>損失 (84.3%)</p> </div> </div>
<p>問題とされた事例</p>	<p>納税者Aは、平成17年7月に国外に所在する土地及び中古等建物を1億9450万余円で取得し不動産事業の用に供していた。そして、この中古等建物に係る耐用年数を6年として23年までの間に減価償却費計1億5171万余円を不動産所得の必要経費に計上し、これにより発生した不動産所得の損失を、各年分の給与所得等と損益通算を行っていた。</p> <p>そして、Aは25年1月に当該土地及び中古等建物を1億9088万余円で譲渡していた。この譲渡所得の金額の計算に当たり、総合課税の税率に比べて低い長期譲渡所得の税率が適用されたため、全体としては所得税額の負担が減少することとなった。更に、Aは、同年11月に新たに国外に所在する土地及び中古等建物を2億5165万余円で取得し、不動産事業の用に供していた。</p>	
<p>会計検査院の所見</p>	<p>国外に所在する中古等建物については、簡便法により算定された耐用年数が建物の実際の使用期間に適合していないおそれがあると認められる。そして、賃貸料収入を上回る減価償却費を計上することにより、不動産所得の金額が減少して損失が生ずることになり、損益通算を行って所得税額が減少することになる。したがって、本院の検査によって明らかになった状況を踏まえて、今後、財務省において、国外に所在する中古の建物に係る減価償却費の在り方について、様々な視点から有効性及び公平性を高めるよう検討を行っていくことが肝要である。本院としては、中古の建物に係る減価償却費について、引き続き注視していくこととする。</p>	

会計検査院（「平成27年度決算検査報告」第4章 国会及び内閣に対する報告並びに国会からの検査要請事項に関する報告等）を基に筆者要約

□ 我が国の不動産に対する価値観（欧米諸国との比較）

我が国の住宅の流通市場においては、新築の建物が最も価値が高く、その後、時の経過とともに建物は一律に経年減価し、築20年～25年程度で市場価値がゼロとなる慣行が存在している。一方で、欧米諸国においては、築年数が進んだとしても建物はそれほど減価しない。これは、我が国の住宅に対する古くからの価値観が、欧米諸国と異なっていることが原因と考えられる。

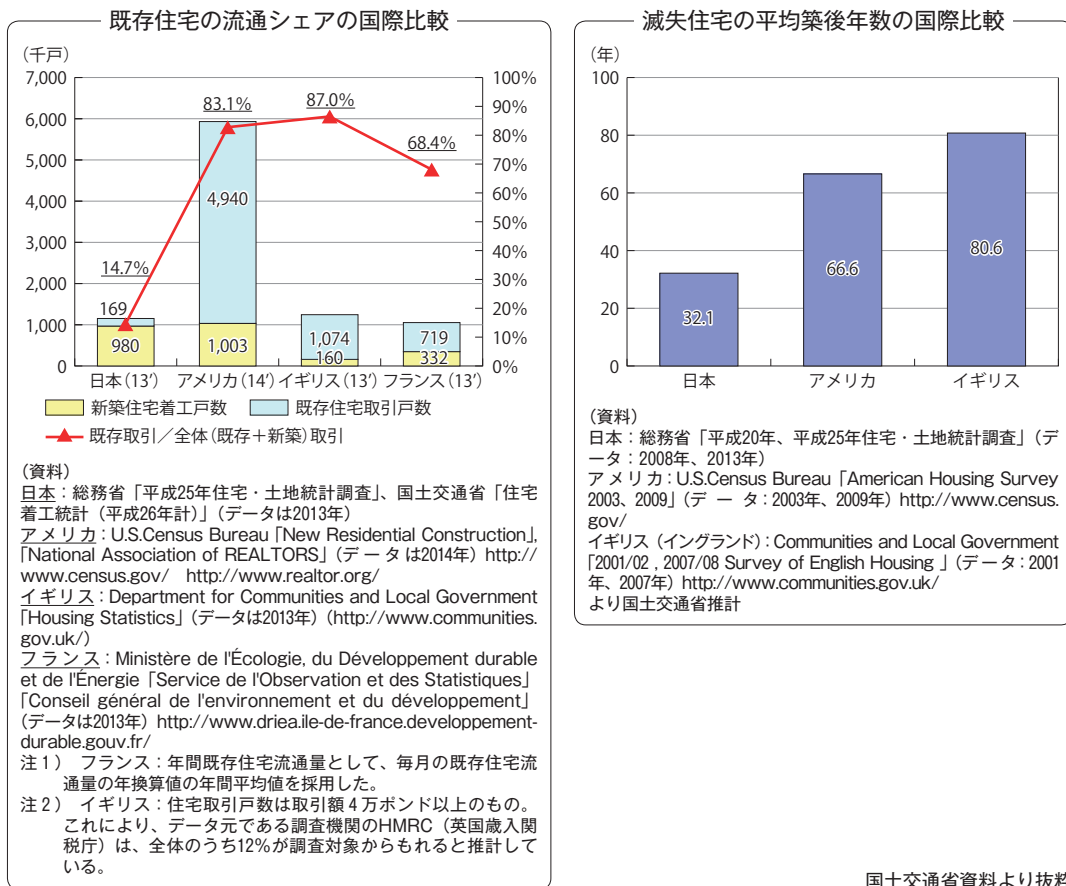
「木造」を前提とした価値観を形成してきた我が国では、「住宅はいつか朽ち果てるもの」という意識が根強いのに対して、「石造」を前提とした価値観を形成してき

た欧米諸国では「住宅は半永続的に残るもの」と考える人が多い。この違いが我が国では新築重視、欧米では中古重視の傾向につながっていると考えられる。

実際に、国土交通省が作成した既存住宅流通シェアの国際比較によると、我が国の全住宅流通量に占める既存住宅の流通シェアは、14.7%であるのに対して、アメリカ83.1%、イギリス87.0%、フランス68.4%と欧米諸国の1/6～1/5程度の水準となっている。

同じく、国土交通省による減失住宅の平均築年数推計の国際比較によると、日本32.1年に比べて、アメリカ66.6年、イギリス80.6年という差が見られる。

図表5 既存住宅流通シェアと減失住宅の平均築年数の国際比較



我が国特有ともいえる新築信仰文化の下、住宅流通において新築住宅が主流を占め、減失住宅の平均築年数が32.1年である我が国の建物に対して、木造22年、鉄骨造34年、鉄筋コンクリート造47年という税務上の耐用年数を適用してきたことは、一定の妥当性があるものと考えられる。ただし、今後の耐用年数の在り方については、後述する2(2)口「今後の法定耐用年数の在り方」を参照されたい。

他方で、住宅流通において既存住宅が主流を占め、減失住宅の平均築年数が60年超

である国外不動産について、国内不動産と同様の税務上の耐用年数を適用することは、現実との乖離があると言わざるを得ないであろう。

2 | 令和2年度税制改正

(1) 改正の要旨

上述の平成27年度決算検査報告（会計検査院）が公表されて以来、国外中古建物節税スキームに対応する税制改正が予想されてきて、令和2年度税制改正大綱において、以下の改正が示された。

図表6 税制改正大綱の要旨

令和2年度税制改正大綱	
改正の概要	個人の不動産所得の金額の計算上生じた損失の金額のうち、 一定の国外中古建物から生じた減価償却費に相当する部分の損失は、生じなかったものとみなすという損益通算等の特例 を創設する。
1 適用対象	令和3年以後 の国外中古建物から生ずる不動産所得が適用対象
2 対象となる国外中古建物	個人において使用され、又は法人において事業の用に供された国外建物で、個人がこれを取得して不動産所得を生ずべき業務の用に供したもののうち、以下のいずれかの方法により建物の耐用年数を算出しているものをいう。 ① 法定耐用年数の全部を経過した資産……法定耐用年数×20% ② 法定耐用年数の一部を経過した資産……(法定耐用年数－経過年数)＋経過年数×20% ③ その用に供した時以後の使用可能期間の年数を耐用年数とする方法(一定の場合を除く。)
3 不動産所得の計算	国外不動産所得の損失の金額があるときは、その国外不動産所得の損失の金額のうち、 国外中古建物の償却費相当額は生じなかったものとみなす。
4 譲渡所得の計算	上記3の適用を受けた国外中古建物を譲渡した場合には、譲渡所得の金額の計算上、取得費から控除することとされる償却累計額から、上記3の生じなかったものとみなされた償却費相当額を除くこととする。

(2) 改正に関する考察

イ 国外中古建物節税スキームへの対応方法

大綱では、所得税における不動産所得の金額の計算上、簡便法等で計算した国外中古建物の減価償却費から発生した損失について、損益通算を認めないとする趣旨の改正となっている。

国外中古建物節税スキームに対応する改正としては、国外不動産の耐用年数の見直しや、簡便法を見直す方法も考えられ、それらの場合は所得税の税率差による節税効果に加えて、法人が利用した場合の課税の繰延べ効果についても制限を加えることができる。

昨年には、同じく課税の繰延べ効果を持つ、中小企業向け保険スキーム(中途解約を前提として生命保険に加入し、保険金支

払い時に多額の損金を計上するスキーム)に対応すべく、損金算入限度額に制限を加える通達改正^{*3}が行われたところである。そのため、国外中古建物節税スキームへの対応においても、法人が利用した場合の課税の繰延べ効果に対応する方法も考えられたが、結果として所得税の税率差による節税効果に着目した改正となり、法人が利用した場合の課税の繰延べ効果については差し当たり容認されたことになる。

また、「令和3年以後の各年において、一定の国外中古建物から生ずる不動産所得」が適用対象とされており、すでに国外中古建物を所有している個人も、令和3年以後は損益通算が認められなくなる。

ロ 今後の法定耐用年数の在り方

上述した通り、国土交通省の推計によると、我が国の滅失住宅の平均築年数は32.1

*3 令和元年6月28日法人税基本通達改正

年である。このデータは総務省「平成25年住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計（平成26年計）」を基に、滅失した建物の取壊し時点での平均築年数を推計したものである。同資料から、滅失住宅の構造種別は読み解けないが、令和元年8月に除却された居住用建物の内、木造が占める割合は88%^{*4}であることを鑑みると、滅失住宅の大半は木造住宅（法定耐用年数22年）であると推測できる。

また、建築技術の向上や、政府が行っている中古建物の流通量活性化のための施策^{*5}により、長持ちする住宅が供給され、中古住宅に対する意識が変化することで、年々建物の寿命は延びていくであろう。

これらのことから、税務上の耐用年数、少なくとも木造住宅に設定されている法定耐用年数22年は、現在又は今後建築される建物の実際の寿命に比して短すぎるものと考えられる。

建物の実際の寿命と比べて、税務上の耐用年数が短い場合、納税者にとっては、早期に（現実には、まだ発生してない）償却費の計上が可能となり有利となることが多い。国外中古建物節税スキームは、極端な例であるが、今後政府の目指す既存住宅市場の活性化、住宅寿命の延長が果たされ、欧米の建物価値観に近づいた場合には、類

似する節税スキームが出現する可能性がある。

また、税務上の耐用年数は、減価償却費の計算以外にも、中小企業や金融機関において、国内の標準的な償却年数として認識されており、種々の経済的意思決定に利用されている。指標となる耐用年数（現在では、税務上の耐用年数）が、現実の寿命より短い場合、適切に意思決定が行われない可能性があり、経済全体にとって不利益となり得る。

適正な課税所得計算の実現と、種々の経済的意思決定を適切に行うために、税務上の耐用年数について見直すべき時期に来ていると考えられる。



永安 栄棟
(ながやす・ひでむね)

野村資産承継研究所
副主任研究員

- ◆ 経 歴 PwCあらた有有限責任監査法人を経て、現職。公認会計士
- ◆ 現 職 株式会社野村資産承継研究所 副主任研究員、早稲田大学大学院会計研究科非常勤講師
- ◆ 共 著 「平成30年度税制・通達改正対応事業承継対策ガイドブック」（ぎょうせい）
「社団・財団・信託を活用した資産・事業承継対策」（大蔵財務協会）

*4 国土交通省の建築物滅失統計調査による。

*5 長期優良住宅認定制度、ホームインスペクション制度、住宅金融支援機構による中古住宅取得支援等がある。