

国外に所在する中古の建物に係る所得税法上の減価償却費について

1 検査の背景

(1) 所得税の概要

所得税は、所得税法に基づいて、課税所得の範囲、税額の計算の方法等が定められており、居住者は国内及び国外で生ずる全ての所得に対して所得税が課されることとなっている。

所得税額の計算に当たっては、総合課税制度によるものと、分離課税制度によるものがあり、総合課税に属する所得のうち、不動産所得の金額は、不動産等の貸付けによるその年中の総収入金額から必要経費に算入すべき金額を控除した金額とすることとなっている。この必要経費に算入すべき金額は、その年における販売費、建物等の減価償却資産に係る償却費（以下「減価償却費」という。）等の一般管理費等の金額とすることとなっている。

また、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、別荘等の通常の生活に必要なではない資産の貸付けに係るものなどを除き、当該損失の金額を給与所得等の総合課税に属する他の各種所得金額から控除（以下、この控除を「損益通算」という。）するなどして課税総所得金額を算出することとなっている。そして、所得税額は、この課税総所得金額に所得金額の区分ごとに定められた税率を乗じて計算することとなっていて、この税率のうちの最高税率は平成26年分までは40%となっていたが、27年分以降は45%に引き上げられている。

一方、分離課税に属する所得である土地及び建物等の譲渡に係る譲渡所得の金額は、譲渡に係る総収入金額から当該資産の取得費等の額を控除した金額とすることとなっており、所得税額は、この譲渡所得の金額に資産の所有期間の長期又は短期の区分ごとに定められた税率を乗じて計算することとなっていて、このうち、所有期間が5年を超える長期の資産を譲渡した場合の税率は15%となっている。

また、譲渡に係る総収入金額から控除する取得費の計算に当たり、当該資産を不動産所得等を生ずべき業務の用に供していた期間において必要経費に算入されていた減価償却費の累計額は取得費から控除されることとなっている。

(2) 減価償却費について

ア 減価償却の目的

減価償却は、一般に、一定の期間中において生じた損益を適正に計算するために、減価償却資産の取得価額を減価償却資産の耐用年数等に関する省令（以下「耐用年数省令」という。）に基づく耐用年数の期間の各年分の必要経費として配分する手続である。そして、耐用年数が経過し、減価償却費の累計額が取得価額に達した後は当該資産に係る減価償却費は計上できなくなることから、所得金額の計算上、減価償却費に相当する額の所得金額が増加することになる。

イ 減価償却費の計算方法

減価償却費の金額は、所得税法等に基づき、減価償却資産の取得日及び種類に応じて定められた償却の方法と、耐用年数省令に基づき、資産の種類及び構造等別に定められた耐用年数（以下「法定耐用年数」という。）とによって定められた償却率を取得価額に乗ずるなどして計算するのが原則となっている。また、国外に所在する建物に対しても国内に所在する建物と同一の税制が適用されることとなっていることから、減価償却費の計算も同様に行うこととなっている。

ウ 減価償却費の計算に用いられる耐用年数

減価償却資産のうち、建物について、現在の住宅用の建物の構造別の法定耐用年数は、耐用年数省令によれば、木造又は合成樹脂造（以下、これらを「木造等」という。）は22年、れんが造、石造又はブロック造（以下、これらを「れんが造等」という。）は38年及び鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造（以下、これらを「鉄骨鉄筋コンクリート造等」という。）は47年とされ

ている。

一方、中古の減価償却資産の減価償却費を計算するに当たっては、法定耐用年数を用いることに代えて、当該資産を取得した者が業務の用に供した時以後の使用可能期間の年数とすることができることとなっている（以下、この算定方法を「見積法」という。）が、見積法による耐用年数の算定に当たり必要な資料がないため技術者等が積極的に特別の調査をしなければならないことなどにより使用可能期間の年数を見積もることが困難な場合は、次の算式により得た年数とすることができることとなっている（以下、この算定方法を「簡便法」という。）。

① 法定耐用年数の全部を経過した中古資産

法定耐用年数の100分の20

② 法定耐用年数の一部を経過した中古資産

法定耐用年数 $-$ 経過年数^(注1) $+$ 経過年数の100分の20

上記のことから、法定耐用年数の全部を経過した中古資産について、簡便法を用いて耐用年数を算定すると、住宅用の建物の場合の構造別の耐用年数は、木造等、れんが造等及び鉄骨鉄筋コンクリート造等のそれぞれの法定耐用年数が22年、38年及び47年であることから、それぞれに100分の20を乗じて得た値の1年未満の端数を切り捨てた4年、7年及び9年となる。

なお、法定耐用年数の全部又は一部を経過した中古資産に係る耐用年数を簡便法により算定する場合に用いられる100分の20という割合は、昭和26年の通達「法人税法等の改正に伴う法人税の取扱いについて」において定められたものであり、この割合は変わらずに維持され、平成10年の税制改正の際に、耐用年数省令においてこれと同一の割合が定められて現在に至っている。一方、この割合が定められた昭和26年当時において、日本と外国との間の商品及びサービスの取引が制限されていたことからすれば、この割合は国内に所在する資産を想定して設けられたものであると思料されるが、その後、これらの取引が原則として自由化されていて、現在では国外の資産を容易に取得できるようになっている。

(注1) 経過年数 新築時から取得時まで経過した年数

(3) 日本及び欧米の建物を取り巻く状況

国外に所在する建物に対しても、国内に所在する建物と同一の税制が適用されることとなっているが、日本及び欧米の建物を取り巻く状況についてみると、住宅を建築してから滅失するまでの平均年数は、国土交通省の推計によると、日本は約32年であるのに対して、アメリカ合衆国は約66年、英国は約80年となっていて、日本よりも長期間使用されている状況となっている。

そして、日本の戸建住宅は、築後20年までで価値が大きく低下するといわれている一方で、アメリカ合衆国及び英国の戸建住宅は、中古住宅と新築住宅との価格差が小さい状況となっている。

このように建物を取り巻く状況は、日本とアメリカ合衆国、英国等では大きく異なっている。

2 検査の着眼点等

不動産事業の用に供している建物に係る減価償却費の計算はどのようなになっているか、減価償却費の計上は各年分の所得税の負担にどのような影響を与えているか、国外に所在する建物に係る減価償却費の算定方法は建物の現状に適合しているかなどに着眼して、所得税に係る申告納税額のある者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^(注2)から証拠書類として提出された平成23年分から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対象に検査した。

(注2) 麹町税務署等10税務署 麹町、京橋、芝、麻布、四谷、目黒、雪谷、玉川、渋谷、芦屋各税務署

3 検査の状況

(1) 建物の減価償却費の状況

ア 国内及び国外に所在する建物の減価償却費の状況

23年分から25年分までの所得税青色申告決算書又は収支内訳書（以下「不動産所得に係る決算書」という。）において、建物の状況を把握できた納税者は、延べ3,376人で、耐用年数省令に基づき減価償却費を計上していた建物の件数及び減価償却費の合計は、国内に所在する建物が延べ6,457件、85億9943万余円、国外に所在する建物が延べ1,157件、48億9019万余円となっていた。

そして、25年分の国外に所在する建物576件の所在する国は、アメリカ合衆国が371件、英国が64件となっていて、アメリカ合衆国と英国でその約4分の3を占めている。

イ 減価償却費の計算に用いられている耐用年数の状況

国外に所在する建物を所有していた延べ751人が減価償却費を計上していた建物延べ1,585件のうち、耐用年数が10年以下の建物のうち中古と判断される建物、及び耐用年数が10年を超え、かつ、中古である旨の記載があった建物（以下、これらを合わせて「中古等建物」といい、中古等建物以外の建物を「その他建物」という。）は延べ562件となっていた。そして、延べ562件のうち、国外に所在する中古等建物は延べ511件となっており、その減価償却費の合計は39億8650万余円、所有者数は延べ337人となっていた。

そして、中古等建物延べ562件について、中古等建物の総件数に占める耐用年数ごとの件数の割合を国内国外別にみると、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を占めていたのに対して、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他の耐用年数に区分されている中古等建物に比べて著しく多くなっており、とりわけ4年となっているものの割合が国外に所在する中古等建物全体の約半数を占めていた。

不動産所得に係る決算書には、中古等建物に係る耐用年数の根拠が、見積法によるものか又は簡便法によるものかを記載することにはなっていない。しかし、前記のとおり、住宅用の建物の場合、木造等、れんが造等及び鉄骨鉄筋コンクリート造等の法定耐用年数の全部を経過した場合の耐用年数を簡便法で算定するとそれぞれ4年、7年及び9年となることから、耐用年数が4年、7年又は9年と記載されている中古等建物の中には、当該中古等建物がそれぞれ上記構造のものである場合には、見積法ではなく、簡便法に基づき算定したものが相当数あると見込まれる。

ウ 賃貸料収入に対する減価償却費の状況

検査の対象とした国内又は国外に所在する建物延べ8,569件のうち、23年分から25年分までの各年分の不動産所得に係る決算書において、各年中における賃貸料収入と当該年中における減価償却費が把握できた延べ4,253件について、国内国外別、及び中古等建物、その他建物の種類別に減価償却費を賃貸料収入と比較すると、国内に所在する中古等建物のうちの90.1%が、賃貸料収入の半分以下となっていた。一方、国外に所在する中古等建物については、83.2%が賃貸料収入を上回る状況となっていて、これらの中には、賃貸料収入の10倍を超える状況となっている中古等建物が延べ23件あるなど、賃貸料収入を大きく上回る減価償却費が計上されている中古等建物もあった。

前記のとおり、アメリカ合衆国や英国等は日本よりも住宅が長期間使用されているなど建物を取り巻く状況は大きく異なっているが、国外に所在する建物に対しても国内に所在する建物と同一の税制が適用されることとなっている。そして、国外に所在する中古等建物の中には耐用年数が4年、7年又は9年となっているものが多く、これらの中には簡便法に基づき耐用年数を算定したものが相当数あると見込まれる。このような背景の下、国外に所在する中古等建物について、賃貸料収入を上回る多額の減価償却費を計上している者が多くなっている状況となっていた。

そして、前記のとおり、簡便法により耐用年数を算定する場合に用いられる100分の20という割合は現在まで変わっていない。

このことを踏まえると、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。

(2) 減価償却費の計上による所得税の負担への影響

ア 不動産所得の損失の状況

前記の建物の状況を把握できた延べ3,376人について、不動産所得の状況をみると、25年分の不動産所得に損失が生じている者は、国内に所在する建物のみを所有している者のうち中古等建物を所有している者が321人のうち42人となっているのに対して、国外に所在する中古等建物を所有している者が153人のうち129人となっていて、国外に所在する中古等建物を所有している者の多くが不動産所得に損失が生じている状況がうかがえる。

また、国外に所在する中古等建物を所有していて、23年分から25年分までの間に不動産所得に損失が生じていた延べ314人のうち、減価償却費を計上していて、かつ、賃貸料収入が把握できた延べ197人についてみると、減価償却費が当該年分の賃貸料収入を上回っている者は延べ149人おり、このうち、不動産所得に係る決算書の記載内容から、24年又は25年において耐用年数が10年以下の中古等建物を買い増している者が延べ66人いた。

このように、国外に所在する中古等建物を所有していて、不動産所得に損失が生じている者については、賃貸料収入を上回る減価償却費が計上されている者が多く、多額の減価償却費の計上が不動産所得の損失の主な要因となっていた。

イ 所得税の負担への影響

国外に所在する中古等建物を所有している者のうち、賃貸料収入を上回る多額の減価償却費を計上している者は、不動産所得に損失が生じ、給与所得等の総合課税に属する他の所得と損益通算を行って総合課税に係る所得金額及び所得税額が減少することになる。そして、これらの者については、中古等建物に係る減価償却費を計上して所得税額が減少した後、当該建物を長期間にわたって所有し不動産事業の用に供し続ければ、将来的には減価償却費を計上できなくなることにより、不動産所得が増加し、所得税額が増加することになる。

しかし、国外に所在する中古等建物を譲渡したり、我が国から出国して非居住者となり我が国の所得税法の適用を受けない者になったりすることになれば、将来的に増加することになる所得税額の一部を負担しない場合が生ずることになる。

そこで、23年分から25年分までの不動産所得に係る決算書において、国外に所在する中古等建物を所有し、これに係る減価償却費を計上していた前記延べ337人の純計である204人についてみたところ、8人は国外に所在する中古等建物を25年に譲渡していた。そして、前記のとおり、減価償却費の累計額は、建物を譲渡することによる譲渡所得の金額の計算上、当該建物の取得費から控除されるため、譲渡所得の金額はその分増加するものの、総合課税に比べて低い分離課税の税率が適用される場合には、全体としては所得税額の負担が減少することになる。

また、上記204人のうち、21人は23年から25年までの間に我が国から出国して非居住者となり、我が国の所得税法の適用を受けない者になることから、将来的に増加することになる所得税額の一部を負担しないことになる。

4 本院の所見

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。