

新しい損益通算規制で残された道

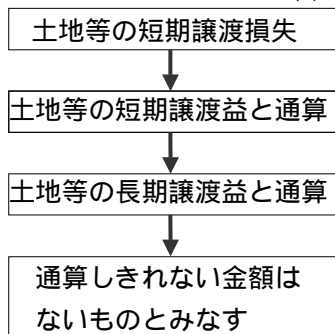
1. 改正の概要

平成15年までは、土地・建物の譲渡損失は、土地・建物の譲渡所得以外の所得（以下「他の所得」とします。）との損益通算が認められていました。平成16年度税制改正により、土地・建物の譲渡損失は、他の所得との通算ができなくなりました。この改正は、平成16年度分以後の所得税及び平成17年度分以後の住民税について適用されます。

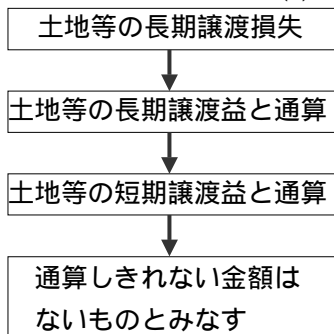
今回は、この土地・建物の譲渡所得の損益通算について、改正前と改正後の違いを、簡単な事例を使って紹介します。

2. 譲渡損失の場合

<図1. 改正後の手順(1)>



<図2. 改正後の手順(2)>



たとえば、土地Aの短期譲渡損失1,500万円、建物Bの短期譲渡益を1,000万円、土地Cの長期譲渡益を200万円、他の所得（不動産所得、給与所得等）2,000万円とします^注。改正前は表1のとが通算できるので課税所得は1,700万円です。改正後は通算できないので課税所得は2,000万円です。改正前であれば、黒字と通算できた赤字300万円は切り捨てられていることがわかります。

<表1. 図1の計算例>

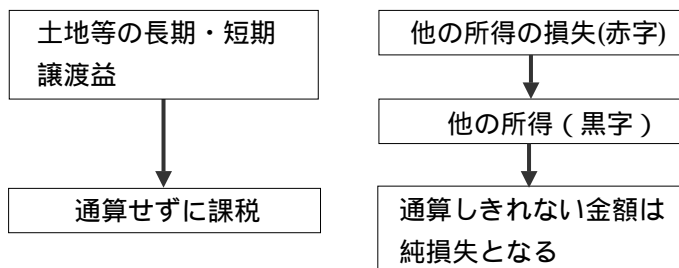
(単位:万円)	改正前	改正後
土地A:短期譲渡損失	-1,500	-1,500
建物B:短期譲渡益	1,000	1,000
短期譲渡所得合計	-500	-500
土地C:長期譲渡所得	200	200
内部通算後の短期譲渡損失	-300	-300
他の所得(黒字)	2,000	2,000
課税所得	1,700	2,000

3. 譲渡益の場合

損益通算できなくなったのは、土地・建物の譲渡損失の場合のみで、土地・建物の譲渡益と他の所得（事業所得等）の赤字分との損益通算はできるとい誤解も少なくないようです。しかし、図3に示したように、改正によって、譲渡益についても他の所得の赤字と損

益通算はできなくなりました。

<図3. 改正後の手順(3)>



たとえば、土地・建物の譲渡益1,000万円、事業所得の赤字1,400万円、不動産所得を600万円とします。改正前は表2のとが通算できるので課税所得は200万円です。改正後は通算できないので課税所得は1,000万円です。改正前であれば、譲渡益は赤字800万円（他の所得の合計）と相殺できましたが、改正後は相殺できないことがわかります。

<表2. 図3の計算例>

(単位:万円)	改正前	改正後
事業所得	-1,400	-1,400
不動産所得	600	600
他の所得の合計	-800	-800
土地・建物の譲渡益	1,000	1,000
課税所得	200	1,000

4. 内部通算はOK

土地・建物の譲渡損失は、長期譲渡損失から短期譲渡所得を差し引いた額、または短期譲渡損失から長期譲渡所得を差し引いた額が切り捨てられる損失とされます。含み益のある土地・建物と含み損のある土地・建物の売却を組み合わせれば、課税される譲渡益や切り捨てられる譲渡損失を少なくすることができます。

ただし、通算できるのは、同じ年に売却した土地・建物譲渡益と譲渡損についてです（これを内部通算といいます）。異なる年に譲渡した譲渡損と譲渡益の通算はできません。

5. マイホームを譲渡した場合

マイホームを譲渡した場合であれば、一定の要件のもと、譲渡損失の損益通算が認められています。

注：譲渡所得に対する税金は、譲渡があった年の1月1日現在で、所有期間が5年を超えるか否かにより長期譲渡所得と短期譲渡所得に区分して計算します。

(担当 伊藤里美)