

貸家建築のため既存建物を取壊した場合の取壊し損失等に係る所得税の取扱い

個人が貸家の新築のため、既存の建物を取壊す場合があります。この場合、建物の取壊しにより生じた損失等に係る所得税の取扱いは、その建物が貸家かその個人の自宅であるかにより、以下のようになります。

1. 貸家を取壊した場合の取壊し損失等の取扱い

(1) 貸家について生じた損失の必要経費算入

貸家の取壊しや除却等により生じた損失（以下「資産損失」といいます。）の金額については、その損失の生じた日の属する年分の不動産所得の金額の計算上、必要経費に算入されます。この場合において、貸家の取壊し時における不動産の貸付けが事業的規模であるのか、事業と称するに至らない規模（以下「業務的規模」といいます。）であるかどうかにより、必要経費に算入できる金額が次の通り異なります。

① その貸付けが事業的規模の場合

その資産損失及び取壊しに要した費用の全額が必要経費に算入されます（所得税法（所法）51条1項）。不動産所得の金額の計算上、控除しきれなかった損失の額は、給与所得など他の所得の金額との損益通算ができ、青色申告の場合には純損失の繰越控除の適用を受けることができます（同69条、70条）。

② その貸付けが業務的規模の場合

その資産損失の額のうち、その取壊し年分の不動産所得の金額（その資産損失を控除する前の金額）を限度として、必要経費に算入されます（所法51条4項）。ただし取壊しに要した費用は資産損失ではないので、その貸付けの規模にかかわらず、不動産所得を生ずべき業務について生じた費用として全額が必要経費に算入できます（同37条）。

(2) 損失の金額の計算の基礎とされる資産の価額

不動産所得の金額の計算上、必要経費に算入される貸家の資産損失の額は、その貸家の未償却残高を基に計算されます。この場合の未償却残高とは、貸家の取壊し等の日にその貸家の譲渡があったものとみなした場合における、貸家の取得費とされる金額とされます（所法38条1項、2項1号、所法施行令（所令）142条1号）。

また、貸家など減価償却資産を年の中で譲渡し

た場合、その年分の償却費の取扱いは納税者が譲渡所得の金額の計算上取得費に含めるか、不動産所得の金額の計算上、必要経費に算入するかのいずれかを選択できます（所得税基本通達（所基通）49-54）。この取扱いは、資産損失の金額の計算においても同様に適用されます。

したがって、不動産所得の金額の計算上、貸家に係る資産損失の計算の基礎とされる未償却残高は、納税者の選択により、次の①又は②の取扱いとなります。

① その貸家に係る償却費を不動産所得の必要経費に算入した場合は、その貸家の取壊し日時点における未償却残高となります。

② ①以外の場合は、その貸家の取壊し年の前年12月31日時点における未償却残高となります。

(3) 「事業的規模」に該当するかどうかの判定基準

前述（2）において、不動産の貸付けが事業的規模かどうかは、社会通念上事業と称するに至る程度の規模で行われているかどうかにより、実質的に判断されます。ただし建物の貸付けについて、次のいずれかの基準に当てはまる場合は、原則、事業として行われているものとして取扱われます（所基通26-9）。

① 貸間、アパート等については、貸与することができる独立した室数がおおむね10以上であること。

② 独立家屋の貸付けについては、おおむね5棟以上であること。

2. 自宅を取壊した場合の取壊し損失等の取扱い

自宅として使用していた建物の取壊しは、家事上の資産を任意に処分したものと考えられます。このため、その取壊しが貸家に係る事業又は業務を開始するためであっても、その取壊しによる損失の額及び取壊しに要した費用の額は、不動産所得の金額の計算上、必要経費に算入できません。

また、自宅の取壊しによる損失及び取壊しに要した費用の額は、貸家の建設等のために要した原材料費、労務費及び経費の額や、貸家を業務の用に供するために直接要した費用の額に該当しないため、貸家の減価償却計算の基礎とされる取得価額に算入することはできません（所令126条1項2号）。

（担当：山崎信義）