

会計検査院が国外の中古不動産を利用した節税スキームを指摘

はじめに

2016年11月に、会計検査院が国外の中古不動産の減価償却費を利用した節税スキームに対しての報告書を内閣に送付しました。

報告書に記載がある本節税スキームの概要は、国外不動産の以下の2つの特性を活用して行われているとされています。

- ① 主に欧米の不動産は日本の不動産と比較して経年による価格下落が小さい
- ② 中古不動産については、新築で購入するよりも減価償却の期間が短くなる

つまり、国外の古い中古不動産を購入して、そこから得られた多額の減価償却費を、日本の所得税法の減価償却費としてその他の不動産の収入と通算して、日本で支払う不動産所得に係る所得税を節税するというスキームです。

以下に上記の①、②の内容について簡単に解説していきます。

本事例の解説

① 欧米の不動産市場について

国外にある建物に対しても、日本居住者に対しては国内に所在する建物と同一の減価償却の基準が用いられますが、日本の不動産と欧米の不動産では、資産の価値が減失するまでの期間が大きく異なるといわれています。

国土交通省の推計によると日本の不動産の価値が減失するまで約32年であるのに対して、米国では約66年、英国では約80年といわれており、築50年の住宅であっても、欧米では引き続き当該不動産に市場価値があることとなります。

② 中古建物の耐用年数について

中古の建物の耐用年数については、法定耐用年数ではなく、使用可能期間を見積る方法によって算定することができ、また、使用可能期間の見積りが困難な場合には、次の簡便法によって算定した年数によることができるとされています。

<法定耐用年数の全部を経過した資産>

中古資産の耐用年数 = 法定耐用年数 × 20%

<法定耐用年数の一部を経過した資産>

中古資産の耐用年数 = 法定耐用年数 - 経過年数
+ (経過年数 × 20%)

ここで、鉄骨鉄筋コンクリート造等の法定耐用年数は47年ですが、47年を経過した国外の中古不動産を購入した場合の中古資産の見積り耐用年数は、上記の式により
47年 × 20% = 9年とすることができます。

例えば米国で9億円の市場価値がある築50年の不動産を購入した場合、簡便法によると耐用年数が9年となり、単純に計算して毎年約1億円が日本の所得税法上の減価償却費を計上できるスキームが成立することとなります。減価償却が完了した段階で、当該不動産を売却することで、9億円分の減価償却費を活用して、かつ、市場価値が十分に残っている不動産の売却代金も受け取れることとなります。

ただし、減価償却を前倒しで多く行う場合、税務上の簿価の減額も早いため、不動産の売却時に多額の譲渡益が出て、譲渡所得税（20%、長期譲渡所得、復興特別所得税考慮無し）の負担が大きくなる側面もあるため、個人の所得税率を考慮しながら、減価償却によって得られる所得税額減のメリットと譲渡所得税額を勘案して、最適なタックスプランニングを行う必要があります。

最後に

今回の会計検査院の報告書では、上記のようなスキームに代表されるように、簡便法により算出された国外不動産の耐用年数が実際の耐用年数と合致していないと指摘しており、『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。』とのコメントで報告書は締められています。

過去の事例を見るに、会計検査院の報告書に記載の事項は、数年以内の税制改正に反映されるケースが多いため、今後同様のスキームによる節税を検討している場合には、税制改正の動向に留意が必要といえます。

(文責：山田)

資料に関するお問い合わせ
税理士法人 青山トラスト 広報企画室
Email : info@aotaf.jp

資料ご利用の際のご注意

本書は、一定の編集を経た要約形式の情報を掲載するものであり、ご利用は一般的な参考目的の利用に限られるものとし、詳細な調査への代用、専門的な判断の材料としてのご利用はお断りいたします。税理士法人 青山トラストは、その内容の正当性、完全性、目的適合性その他いかなる点においてもこれを保証するものではなく、本書に基づいた行為又は行動により発生したいかなる損害についても一切の責任を負いません。