

ご 注 意



不動産所得が赤字の場合にはご注意ください！

不動産所得が赤字の場合で、不動産所得の金額の計算上必要経費に算入した金額のうちに**土地等の取得に係る借入金の利子の額があるときは**、その借入金の利子の額に対応する赤字は、他の所得の黒字から差し引くこと（損益通算といいます。）ができませんのでご注意ください。

【誤りやすい例】

賃貸用のマンションを借入金で取得し、その借入金の利子の額を不動産所得の計算上必要経費に算入して不動産所得が赤字となっている場合において、必要経費に算入した借入金の利子の額のうち、賃貸用マンションの土地の取得に係る借入金の利子の額に対応する赤字の額を除かずに損益通算している。

【設 例】

- 賃貸用マンションの取得価額 4,160 万円
（うち土地の取得価額 2,000 万円）
- 借入金の額 3,600 万円
- 自己資金の額 560 万円
- 借入金の利子の額 180 万円（必要経費に算入済み）

- 不動産所得の収入・必要経費
（ケース1）： 不動産所得の収入金額 1,000 万円
不動産所得の必要経費 1,050 万円

- （ケース2）： 不動産所得の収入金額 1,000 万円
不動産所得の必要経費 1,150 万円

（裏面へ続く）

【土地等の取得に係る借入金の利子の額の計算】

① 土地等の取得に係る借入金の額

(建物価額の計算)

$$3,600 \text{ 万円} - (4,160 \text{ 万円} - 2,000 \text{ 万円}) = 1,440 \text{ 万円}$$

※ 土地等と建物を一括して借入金で取得した場合の土地等の部分の利子の額の計算については、土地等と建物の別にその借入金の額を区分することが困難である場合は、これらの資産を取得するために要した借入金の額がまず当該建物の取得の対価の額に充てられ、次に当該土地等の取得の対価の額に充てられたものとして計算することができます。

② 土地等の取得に係る借入金の利子の額

$$180 \text{ 万円} \times \frac{1,440 \text{ 万円}}{3,600 \text{ 万円}} = 72 \text{ 万円}$$



【設例による損益通算の対象とならない金額の計算】

(ケース 1)

(収入金額)	(必要経費)	(不動産所得の赤字の金額)
1,000 万円	1,050 万円	= △50 万円

- ◎ 土地等の取得に係る借入金の利子の額 (72 万円) が不動産所得の赤字の金額 (50 万円) を超える場合には、赤字の金額 50 万円は損益通算ができません。

赤字の金額 △50 万円	72 万円
収入金額 1,000 万円	必要経費 1,050 万円

損益通算できない金額

※ 申告書B第一表の「所得金額」欄の「不動産③」には、「~~不~~ 0」と記載します。

(ケース 2)

(収入金額)	(必要経費)	(不動産所得の赤字の金額)
1,000 万円	1,150 万円	= △150 万円

- ◎ 土地等の取得に係る借入金の利子の額 (72 万円) が不動産所得の赤字の金額 (150 万円) より少ない場合には、150 万円のうち 72 万円は損益通算ができません。

赤字の金額 △150 万円	72 万円
	78 万円
収入金額 1,000 万円	必要経費 1,150 万円

損益通算できない金額

※ 申告書B第一表の「所得金額」欄の「不動産③」には、「~~不~~ 780,000」と記載します。