

不動産貸付 ～必要経費になるもの③～

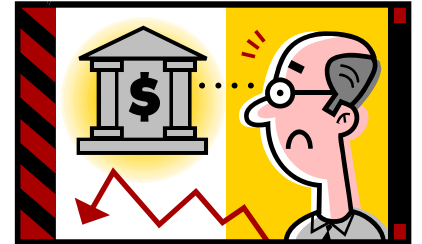
引き続き不動産所得の必要経費になるものを見ていきます。今回は借入金の利子です。

(4) 借入金利子

いざ不動産投資をしようと思っても、キャッシュで買える人は少ないでしょう。一部頭金は自分で用意できても、金融機関の借入に頼るケースが多いと思いますが、借入金の利子は必要経費になります。不動産収入を得るために必要だからです。一方、不動産所得が赤字になる場合は他の所得と損益通算できます（NO.45 参照）が、必要経費の中に**土地の取得にかかる利子**が算入されている場合は注意が必要です。この場合、損益通算できない金額は次のように計算します。

- I 土地にかかる利子 \geq 不動産所得の赤字の金額
⇒不動産所得の赤字の金額
- II 土地にかかる利子 $<$ 不動産所得の赤字の金額
⇒土地にかかる利子全額

具体例の方がわかりやすいので、実際に数字を使って見ていきましょう。



≪設例 I ≫

不動産収入 100 必要経費は利子（建物分 80 土地分 40）だけでした。損益通算できない金額は？

≪設例 II ≫

不動産収入 100 必要経費は利子（建物分 120 土地分 40）だけでした。損益通算できない金額は？

≪設例 I ≫

不動産所得は $100 - (80 + 40) = \blacktriangle 20$

赤字 $\blacktriangle 20$ のうち損益通算できない金額は $20 < 40 \therefore 20$

赤字 $\blacktriangle 20$ のうち損益通算できる金額は $20 - 20 = 0$

≪設例 II ≫

不動産所得は $100 - (120 + 40) = \blacktriangle 60$

赤字 $\blacktriangle 60$ のうち損益通算できない金額は $60 > 40 \therefore 40$

赤字 $\blacktriangle 60$ のうち損益通算できる金額は $60 - 40 = 20$

要するに、その土地の分の利子を必要経費に入れることにより不動産所得が赤字になる（赤字を増やす）部分については**損益通算を認めません**よということです。損益通算できないということは、その分の経費（利子）がなかったものとして取り扱われることになります。

どうしてこんな規定があるかというと、その昔バブルの頃、土地を買えばいやでも値上がりする時代がありました。そこで、手持ち資金がなくても借入をして土地を買い、値上がりしたら売却するといういわゆる土地ころがしが横行しました。売却までの間、その土地を貸し付けていれば利子は必要経費にできます。しかも、その利子によって不動産所得が赤字になれば他の所得（例えば給与所得）と通算でき、節税ができてしまいます（＝税金が還ってくる）。そこで、このような不要不急の土地取得による地価上昇を少しでも抑制するために、『不動産所得を赤字にしてまで支払う土地にかかる利子の損益通算は認めませんよ』という規定ができたというわけです。一方、建物にかかる利子はどれだけかかっても損益通算には影響ありません。

ワガメ『借入金元本の返済額は経費にならないのよ。借りた時には収入にあげないでしょ？』