

令和2年税制改正大綱について

与党がまとめた令和2年度税制改正大綱が令和元年12月12日に発表され、20日に閣議決定されました。今後、税制改正法案として年明けの通常国会にて審議され、令和2年3月末までに可決承認される見通しです。税制改正大綱について、現段階においては改正案ではありますが、通常、大幅な内容変更はないため、このまま税制改正が行われるものと考えられます。今回発表された税制改正大綱の内容のうち、不動産に関連する項目について、ご紹介させていただきます。

国外中古建物の不動産所得に係る損益通算等の特例

(1) 適用開始予定日

令和3年分以後の各年分より適用

(2) 損益通算の特例

個人が、国外中古建物（注1）から生ずる不動産所得を有する場合において、その年分の不動産所得の金額の計算上、国外不動産所得の損失の金額（注2）があるときは、その国外不動産所得の損失の金額のうち国外中古建物の償却費に相当する部分の金額は、所得税に関する法令の規定の適用については、生じなかったものとみなす。

（注1）国外中古建物とは、個人において使用され、又は法人において事業の用に供された国外にある建物であって、個人が取得をし、その個人の不動産所得を生ずべき業務の用に供したもののうち、不動産所得の金額の計算上、その建物の償却費として必要経費に算入する金額を計算する際の耐用年数を一定の方法により算定しているものをいう。

（注2）国外不動産所得の損失の金額とは、不動産所得の金額の計算上生じた国外中古建物の貸付けによる損失の金額をいう。なお、その国外中古建物以外の国外にある不動産等から生ずる不動産所得の金額がある場合には、当該損失の金額を当該国外にある不動産等から生ずる不動産所得の金額の計算上控除してもなお控除しきれない金額をいう。

	収入金額 1,000	
その他の経費 3,000	損失の金額 2,500	損益通算対象 2,000
減価償却費 500		損益通算対象外 500

前提：不動産所得は国外不動産所得のみ

① 収入金額 1,000

② 必要経費 減価償却費 500

その他の必要経費 3,000

③ ① - ② = Δ2,500

④ Δ2,500 + ※500 = Δ2,000

※ 2,500 ≥ 500 ∴ 500

500は生じなかったものとみなし、

2,000が損益通算の対象となる

(3) 取得費の特例

（2）の適用を受けた国外中古建物を譲渡した場合における譲渡所得の金額の計算上、その取得費から控除することとされる償却費の額の累計額からは、上記（2）によりなかったものとみなされた償却費に相当する部分の金額を除くこととする。

所有者不明土地等に係る現に所有している者の申告

(1) 適用開始予定日

令和2年4月1日以後の条例の施行の日以後に現所有者であることを知った者について適用

(2) 内容

市町村長は、その市町村内の土地又は家屋について、登記簿等に所有者として登記等がされている個人が死亡している場合、当該土地又は家屋の現所有者に、当該市町村の条例で定めるところにより、当該現所有者の氏名、住所その他固定資産税の賦課徴収に必要な事項を申告させることができることとし、固定資産税における他の申告制度と同様の罰則を設けることとする。

所有者不明土地等に係る使用者を所有者とみなす制度

(1) 適用開始予定日

令和3年度以後の年度分の固定資産税について適用

(2) 内容

市町村は、一定の調査を尽くしてもなお固定資産の所有者が一人も明らかとならない場合には、その使用者を所有者とみなして固定資産課税台帳に登録し、その者に固定資産税を課することができることとする。

なお、使用者を所有者とみなして固定資産課税台帳に登録しようとする場合には、その旨を当該使用者に通知するものとする。

（担当：菅原 悠）