



投資用不動産の損失について

第269回

黒田さん：みらい先生、こんにちは。

みらい：黒田さん、こんにちは。今年から海外勤務と聞いていましたが、現地はどうですか？

黒田さん：今年の2月からマレーシアに勤務しましたが、新型コロナの影響は大きいですね。現地でも在宅勤務が多い日々です。日本に妻と子供を残してきたので、まだ心配は尽きないですね。

みらい：そういえば出国する前にも相談がありましたが、納税に関する手続きは大丈夫でした？

黒田さん：『納税管理人の届出』ですよね？アドバイス通り、インターネットで用紙をダウンロードして作成しました。管理人は妻にして税務署に提出しました。

みらい：問題ないですね。不動産をお持ちなら固定資産税が毎年来ますが、市町村への手続きも済ませました？

黒田さん：はい、大丈夫でした。ちゃんと出国前の年末調整も済ませました。あと数年前からアパート経営もやっているの確定申告は毎年自分でやっていたのですが、海外転勤してからの確定申告は今回が初めてになります。注意しないといけない点はありますか？今年は大雨による洪水でアパートが浸水してしまって、保険金が受け取れたのですが、それでもかなりの被害が出てしまいました。

みらい：海外勤務の期間は3年でしたよね？それならば日本の税法上は非居住者になります。ただしアパート経営による収入は国内源泉所得に該当するので、不動産所得の分だけ日本で確定申告する必要があります。

黒田さん：今年の水害による損失はどのように扱われますか？

みらい：ちなみに貸付しているアパート経営の規模を教えてくださいませんか？部屋数はいくつありますか？

黒田さん：1棟のみで8室のアパートです。

みらい：それならば事業的規模に該当しないので、次の2つのうちから有利な方を選択できます。まずは

損失金額を不動産所得の必要経費に計上する方法です。また災害による損失によって受け取った保険金がある場合は損失金額から控除します。この場合控除できる損失金額は、不動産所得の金額が限度になります。つまりマイナスになって他の所得と合算することはできません。

黒田さん：私の場合、日本では不動産所得しかないもので、どんなに被害が大きくても所得は0までにしかならないということですね？

みらい：その通りです。そしてもう一つが雑損控除といいまして、災害によって生じた損失額のうち一定額を所得から控除する方法です。ちなみに損害金額や保険金などはわかりますか？

黒田さん：はい、水害後の現状復旧費用で300万円かかり、そのうち保険金で100万円が補填されました。

みらい：その場合であれば雑損控除として控除される金額は災害による損失300万円 保険金で補填される金額100万円 5万円 = 195万円になります。損失額が大きくて、その年の所得金額から控除しきれなかった金額は、翌年以降3年間繰り越すことができます。

黒田さん：それならば翌年以降も不動産所得の確定申告をするので、雑損控除を使った方が節税になりそうですね。いろいろとありがとうございました。

みらい：また困ったことがありましたらいつでもご相談ください。

< 筆者紹介 >

みらいコンサルティンググループ

(本社：東京都中央区・国内9拠点)

現地法人：中国(北京・上海・深セン)・マレーシア(KL)・ベトナム(ホーチミン)・シンガポール・タイ(バンコク)

JapanDesk：米国(LA)・中国(大連)・台湾・香港・ミャンマー・フィリピン・カンボジア・インドネシア

URL：http://www.miraic.jp/