

不動産所得に係る借入金の利子

Q : 私は会社員ですが、昨年マンションを取得して賃貸事業を始めました。しかし、マンションの取得資金のほとんどが銀行からの借入金であるため、利息がかさみ、不動産所得は赤字になります。確定申告にあたり、この赤字は給与所得と通算できますか？

A : 不動産所得の赤字部分の金額のうち、土地の取得に係る借入金利子に相当する部分の金額は、給与所得と損益通算することはできません。

【解説】

所得税法では、不動産所得、事業所得、山林所得又は譲渡所得から生じた損失金額は、他の所得金額から控除することができる（損益通算）とされています。しかし、不動産所得の損失金額のうち、不動産所得に係る土地や土地の上に存する権利（土地等）を取得するために生じた借入金の利子があるときは、その利子相当分の金額は生じなかったものとみなすとされていますので、この部分については、損益通算することが認められません。

つまり、不動産所得の赤字部分の金額と、不動産所得の金額の計算上必要経費に算入した借入金の利子で土地の取得にかかる部分の金額とのいずれか少ない金額は、給与所得と損益通算することはできないということです。（建物の取得に係る部分の金額については可能です。）

なお、この部分の金額は他の所得とは通算できませんが、不動産所得間での通算はすることができます。

