

第 3944 号	 リーダスクラブ	1994年1月6日創刊・毎日発行 リーダスクラブFAXニュース (2010年)平成22年 2月24日 水曜日
----------------	--	--

発行所 三輪厚二税理士事務所／顧問料不要の三輪会計事務所（編集・発行：税理士 三輪厚二）
大阪市中央区備後町2-4-6 TEL：06-6209-7191 WEB：<http://www.zeirishi-miwa.co.jp>

⇨ 土地取得負債利子がある場合の不動産所得

Q：土地を借入して取得した場合には、不動産所得の損失と他の所得の損益通算に制限があるとか。どのようになっているのですか？

A：次のようになっています。

【解説】

不動産所得の金額は、総収入金額から必要経費を控除して計算しますが、損失(赤字)になった場合には、原則として、その損失を他の所得の黒字の金額と相殺(損益通算)することができることとなっています。

しかし、不動産投資を抑制する観点から、不動産所得の必要経費の中に、不動産所得を生ずべき業務の用に供する土地等を取得するために要した借入金の利子があるときは、その損失のうち次の金額を損益通算の対象に含めないこととされています。

- ① 土地等を取得するために要した借入金の利子が不動産所得の損失を超える場合・・・その損失の金額
- ② 土地等を取得するために要した借入金の利子が、不動産所得の損失以下である場合・・・その損失のうちその負債の利子の額に相当する金額

なお、土地等とともに建物の取得もしている場合には、まずこれらの資産を取得するための負債の利子が建物の取得の対価に充てられ、次に土地等の取得の対価に充てられたものとして土地等を取得するために要した負債の利子を計算することとなっています。

