

最近、「海外不動産を購入して節税する」という手法が紹介された書籍等をよく拝見します。先生方の中にも、お話を聞いたことがある、あるいは実際に購入を検討されている方がいらっしゃるかもしれません。

以下、どのような仕組みで節税することができるのか、また同スキームの実行にあたっての注意点につきまして、アメリカの不動産を中心に説明いたしますので、ご参考にしていただければ幸いです。

### 1. 節税の仕組み(中古耐用年数の適用)

法人税や所得税の計算にあたっては、資産の減価償却について「中古耐用年数」を用いることができます。これは、中古で購入した資産については、その分短い耐用年数で減価償却を行うことができる(短期間で費用化できる)ということです。例えば、通常の車の耐用年数は6年ですが、4年落ちの中古車の場合、耐用年数を2年として減価償却を行うことができます(中古のパンツが節税になると言われるのはこのためです)。

同じことが建物に関しても言え、通常の賃貸住宅の耐用年数は22年(木造の場合)ですが、22年落ちの場合、耐用年数を4年として減価償却を行うことができます。もちろん、日本国内では22年落ちの木造住宅が市場に流通していることは考えにくいのですが、海外、例えばアメリカの場合、(サブプライムローン問題の際の報道にもあったように)中古の住宅が一般的に流通しており、加えて、木造住宅が劣化しにくい乾燥した気候もあり、22年以上落ちの木造住宅を容易に購入できてしまうのです。例えば、800万円の木造の賃貸住宅を購入した場合、購入後の4年間で各200万円もの減価償却費を計上でき、これを事業所得や給与所得と相殺することで、多大な節税メリットを得られるというわけです。

### 2. 節税の仕組み(建物と土地の割合)

上記の「減価償却」に関連しまして、そもそも土地は減価償却をすることができませんので、日本国内で不動産を購入しても、土地付建物の価額に占める土地の割合が高く(50%程度)、一般的に購入価額の割には減価償却費をそれほど計上できません。

しかし、海外、例えばアメリカの場合、土地付建物の価額に占める土地の割合はそれほど高くなく(20%程度)、1,000万円の土地付建物を購入した場合、800万円を建物として減価償却を行うことができます。

すなわち、上記(1.と2.)によって、海外不動産の購入によって多額の減価償却費を計上することで、節税が可能になるという仕組みをご理解いただけるでしょう。

### 3. 同スキームのリスクと注意点等について

同スキームの利用方法としては、多額の減価償却費計上のメリットを享受した後、適当な時期に売却するというのが『出口』として一般的ですが、当然ながらこの手の話にリスクは付きもので「オイシイ話」ばかりではありません。

以下、従前より散見散聞するリスク・注意点等をまとめましたので、くれぐれもご参考までに…。

#### ① 家賃収入が見込めなくなるパターン

日本の場合、借地借家法によって借家人が手厚く保護されておりますが、アメリカの場合、借地借家法に相当する法律がなく、大家が一方向的に家賃の値上げを行い、それに応じない借家人が退去(家賃の支払がない場合には強制退去)するということが日常茶飯事です。すなわち、家賃の値上げは行いやすい一方で、入居者が定着せずに、家賃収入が不安定となりかねない面が多分にあります。

節税をして売却したものの、家賃収入の実入りが少なかったため、“トータルの資金収支がマイナス”となってしまった事例も実は非常によくあるケースで、最大の注意点です。

#### ② 売却のタイミング

不動産を売却した場合、売却益は「譲渡所得」となり、一定割合の所得税及び住民税が課されます。

ここでご注意いただきたい点は、不動産の購入から5年以内に売却(※)した場合は税率39.63%、5年超経過してから売却した場合は税率20.315%となり、税率の差が倍近くなるということです。

加えて、多額の減価償却費を計上してから売却するというスキーム上、「償却費」相当分がほぼ丸々「売却益」に転化され、かなりの額の利益が出る可能性があり、そのまま課税された場合に購入当初の節税分が減殺されかねません。くれぐれも『出口戦略』にはご注意下さい！

※正確には、売却した年の1月1日までの期間で判断します。

#### ③ 海外の確定申告

海外不動産の賃貸や売却にもとづく所得は、日本だけでなく、当該不動産の所在国でも確定申告が必要となる場合があります(現地での税理士等に申告を依頼する場合にはそのコスト負担もお忘れなく)。