

減価償却額が大きかった米国不動産（中古木造一戸建て）だが、その節税方法が封じ込められた

IP Gaianternik D.U./gettyimages



## 大人気節税術に国がついにメス 封じられた海外不動産節税

富裕層の間で急速に広がっていた海外不動産投資と、アパート地主が使った金取引による消費税還付という節税策が、ついに封じられた。その影響は一体どの程度あるのか、検証してみた。

### 2

019年11月、政府は海外不動産投資を通じた節税をできなくする方針を固めた。

この一報に衝撃を受けた不動産関係者は少なくない。なぜなら、海外不動産投資はその節税効果の高さから富裕層の支持を集め、急速に広がっていたからだ。

米国不動産への投資事業を手掛

け、投資家向けに頻繁にセミナーを開催していたオープンハウスでは、報道を受けて株価が急落したことからも、その衝撃の大きさがうかがえる。

一口で海外不動産投資と言っても、実際に節税対策に使われていたものの多くは「米国の築22年以上の中古木造一戸建て」だ。

節税につながるそのカラクリは、日本在住者が米国不動産を買っても、日本で支払う税金には日本の税制が適用されることにある。

その際にポイントとなるのが、経年で建物の資産価値が目減りした分を経費として計上できる「減価償却」の存在だ。

### 節税スキームを生み出した 土地・建物比率

節税の仕組みはこうだ。例えば、ある富裕層が、耐用年数22年超の中古木造一戸建てを、物件価格5

000万円で購入するとしよう。

これを日本の不動産市場で買うと、中古木造一戸建ての物件価格はおおむね「土地・建物1・4...1」になるとされている。

また、土地は減価償却できないため、建物価格で減価償却額が決まる。

そこで、この物件の内訳が土地4000万円、建物1000万円と想定。日本の税制では、22年超の木造建物だと4年で減価償却できるため、減価償却額は年間250万円となる。

ところが、これが米国不動産だと、土地と建物の比率が逆転して「土地・建物1・4」のケースがあるのだ。

つまり、物件価格5000万円で4000万円の建物価格が取れる。すると、年間1000万円の減価償却ができる。

要するに、同等の物件価格で、日本の物件のおよそ4倍の節税効果が期待できるというわけだ。

これが海外不動産を使って、減価償却で経費を大きくし、損益通算で所得を圧縮して納税額を抑えるカラクリだ。

米国では、居住用でも資産価値を維持・向上させ、よりよい条件で売却したいという思惑が市場で働く。そのため、中古でも不動産

価格における建物比率が高くなる傾向にあるという。

この「日本と米国の建物比率の大きなギャップ」こそが、投資家、特に年収数千万円というキャッシュリッチにとつて節税の強力な武器だった。

ところが、政府はこれを「国内できちんと納税している人と比べて不公平だ」と見なし、この手法を一気に封じ込めにかかった。

海外不動産の不動産所得が赤字の場合については、その赤字部分の減価償却費を認めず、損益通算できないことにしたのだ。

では、この政策でどれほど節税効果がなくなってしまうのか。落合会計事務所の落合孝裕税理士の協力を得て、左ページ表のように具体的なシミュレーションをした。前提条件として、専業主婦の妻、5歳の子供が1人いる年間の控除前の給与3000万円の男性を想定。この男性が、築30年の木造一戸建てを物件価格5000万円で購入したと仮定している。

米国不動産売買サイトを見ると、建物割合が70%台の物件が比較的多かったため、ここでは建物3500万円、土地1500万円として計算した。

控除前の給与が3000万円の場合、給与所得は控除分を引いて

## 年間400万円以上の節税効果が消える

### 米国不動産の投資シミュレーション 単位:万円

建物3500万円、土地1500万円の物件

	2020年まで	2021年から
控除前の給与	3,000	3,000
給与所得控除	195	195
給与所得	2,805	2,805
家賃収入	300	300
(必要経費)		
減価償却費	875	875
支払利息	50	50
その他経費	120	120
経費合計	1,045	1,045
不動産所得	▲745	0
合計所得	2,060	2,805

合計所得に745万円の差が生じる

(納税額)		
所得税	458	782
住民税	183	262
税額合計	642	1,044

年間402万円の節税効果がゼロになる

\*千円以下は切り捨てのため必ずしも合計と一致しない。購入者は、専業主婦の妻、5歳の子供が1人いる年間の控除前の給与が3000万円の男性を想定し、各種保険料や控除なども考慮している。落合孝裕税理士の計算を基にダイヤモンド編集部作成

2805万円となる。不動産の年間家賃収入が300万円、必要経費が合計1045万円(減価償却費875万円、支払利息50万円、その他経費120万円)と仮定すると、不動産による所得は745万円の赤字となる。

損益通算で合計所得は2060万円まで圧縮できるため、税額合計は約642万円となる。ここが米国不動産投資のみそだ。

ただし、昨年末に固まった税制改正大綱によって、21年分の確定申告分から海外不動産の損益通算ができなくなる方針が打ち出されている。

そのため、745万円分の課税

所得の圧縮効果がなくなり、結果的に約402万円の節税効果が一気になくなってしまうのだ。

17年までに買った人は、4年で減価償却による節税の恩恵を受けて逃げ切れた。しかし「それ以降だと逃げ切れない(落合税理士)」というわけだ。

もちろん、家賃収入の利回りだけでも少なからず投資効果は見込める。だが、それならわざわざ海外不動産を買うというリスクを取らずとも、日本で中古マンションなどを買えばいいだけの話だ。今後、そうした思いに至る投資家が増えるだろう。

投資家だけでなく、税制改正に

よる規制強化の影響は、不動産業者にも及んでいる。前述したオーブンハウスは、都心部の一戸建て建築が主力事業で、売上高が13年9月期の969億円から19年9月期には5403億円まで急成長している。ここ3年ほどで、米国不動産事業にも本腰を入れ始め、売上高は17年9月期の18億円から19年9月期には305億円まで急速に伸ばしていた。

それだけに、節税策が封じ込められた今、米国不動産事業をこれからどうかじ取りしていくのか。同社に尋ねると「現在検討中」という事実上のゼロ回答だった。

同じ海外不動産であっても、例えば不動産会社のリストグループ(神奈川県横浜市)が米ハワイや東南アジアで扱うような新築のコンドミニアムは全く別物だ。

これはキッチンや洗濯機など、生活するための設備が整った宿泊施設で住居として使うのがメインとなり、不在時は賃貸に出せる。そのため自分でも使えるほか、インカムゲインも得られる商品となっている。

「総資産が10億円を超える超富裕層が数千万円の物件を一括現金で購入する(同社)」という代物といい、海外へのポートフォリオの分散化が主な目的だという。

## アパート大家の金取引節税も 国税当局が無効に

昨年末にまとめた税制改正大綱では、賃貸アパート大家がこぞつて利用していた「金取引による消費税還付」も封じ込める方針を示した。

そもそも、家賃には消費税がかからないため、大家は消費税の納税が免除されている。

その一方で、大家にとって仕入に当たるアパートの建築ないし取得時に支払う消費税を、納税額から差し引く「仕入れ税額控除」も受けられない。

そこで編み出されたのが、消費税がかかる金の売買を繰り返して、家賃収入を大きく上回る売上高をつくり出す手法だ。そうすることで、アパートの賃貸業が本業ではなく、金取引で発生した消費税に加えて、アパート建築時にかかった消費税の控除が受けられるのだ。納めた税額より控除額が多ければ、その差額が還付される仕組みだった。

規制の抜け穴となるような新たな節税手法はほかにないのか。富裕層の目線は早くも次の一手に向かっている。