

中古不動産の貸付けを行う個人に対する課税関係

上 田 正 勝

〔 税 務 大 学 校 〕
〔 研 究 部 教 育 官 〕

論文の内容については、すべて執筆者の個人的見解であり、税務大学校、国税庁あるいは国税不服審判所等の公式見解を示すものではありません。

要 約

1 研究の目的（問題の所在）

会計検査院の平成 27 年度決算検査報告において、以下の所見が示された。

「国外に所在する中古等建物については、簡便法により算定された耐用年数が建物の実際の使用期間に適合していないおそれがあると認められる。そして、賃貸料収入を上回る減価償却費を計上することにより、不動産所得の金額が減少して損失が生ずることになり、損益通算を行って所得税額が減少することになる。

したがって、本院の検査によって明らかになった状況を踏まえて、今後、財務省において、国外に所在する中古の建物に係る減価償却費の在り方について、様々な視点から有効性及び公平性を高めるよう検討を行っていくことが肝要である。」

ここで、この問題となる状況を生み出す具体的スキームは以下のとおりである。

(1) 国外所在中古建物を購入して賃貸する際、簡便法（100 分の 20）によって耐用年数を見積もることにより多額の減価償却費を計上し、不動産所得の赤字を発生させ、給与所得等（最高税率 55%）と損益通算をし、所得税額を減少させる。

(2) 所有期間 5 年超の段階で当該建物を譲渡する。その際、譲渡所得が生じ、その取得価額は多額に計上された減価償却費累計額控除後の非常に低い価額（ほぼゼロ）となるため、減価償却費が過大であった分、譲渡所得金額が過大になるものの、分離課税（所有期間 5 年超で 20%）の適用を受ける。

本スキームの税制上の問題点は、①中古の減価償却資産について簡便法により耐用年数を算定することができる場所、特に国外所在中古建物では、簡便法により算出された耐用年数と実際の使用可能期間が乖離している場合があること、②不動産所得の損失は、原則、無制限に他の所得と損益通算が可能であること、③減価償却を行った減価償却資産の譲渡による所得は、実

態と乖離した減価償却費が源泉と評価できる金額も含めて譲渡所得（20%の分離課税）として課税されること、にあり、本スキーム全体を通して、総合課税の所得（最高税率 55%）を分離課税の所得（税率 20%）に転換することができることにある。

そのため、本スキームのような所得区分間の適用税率の差異を利用した租税負担の軽減を防ぐための方策が早急に必要とされているが、抜本的な制度改正は実現までに多くの議論と調整が必要となる可能性が高い。そこで、本研究においては抜本的な改正よりも、本スキームによる租税負担の軽減を個別に防止する方策を主に検討することとする。

2 研究の概要

（1）本スキームの問題点とその原因

耐用年数の全てを経過した国外所在中古建物を取得し、簡便法による耐用年数（4年）を適用することによって、多額の減価償却費を計上して、不動産所得に損失を生じさせ、これを、他の総合課税の対象となる所得と損益通算することにより、最高税率 55%が適用される所得を減少させている。

他方、その多額の減価償却費は、最終的に当該建物を売却する際に譲渡収入金額から控除すべき取得価額を減少させる効果がある。そのため、譲渡所得金額は増加するのであるが、保有期間 5 年以上の建物の場合、20%の分離課税となることから、本スキームにおける減価償却費は損益通算を通じて、最高税率 55%の所得を減少させ、その反面、税率 20%の所得を増加させるという、税率を転換する効果を発揮したことになる。

ところで、本スキームが租税回避といえるかという点に関しては、節税と租税回避の境界付近の事例であると考えられるが、少なくとも、本スキームによる租税負担の減少は、「租税法規が予定しているところに従って」生じているのではないことから、法令解釈や執行の工夫だけでは十分に対応できないのであれば、必要に応じて、租税法規の改正によって、租税法

規が予定していない租税負担の減少を防ぐべきである。

(2) 法令解釈による対処可能性の検討

耐用年数省令 3 条 1 項 2 号において、簡便法による耐用年数の見積りが規定されているところ、使用可能な年数を見積もることが困難なものに限って簡便法を利用することができるとなっている。

ところで、国外所在の不動産（建物）の貸付けを行って不動産所得を得ているのであれば、当該不動産は所在地国の恒久的施設（PE）となり、不動産所在地国の税務当局に対する税務申告も必要になると思われる。

その際、当該国の税制に適合した減価償却費を計上するはずであり、そのための中古資産に関する耐用年数の見積りに関する何らかの定めがあるのであれば、現地法令に基づいて既に見積りを行っていることになる。

そうであれば、耐用年数省令の「見積もることが困難」には当たらず、簡便法による耐用年数は利用不可として、所在地国における税務申告に利用した耐用年数をもって、中古資産の見積り耐用年数とすべきという運営が考えられ、これであれば現行法令の解釈のみで対応可能と考えられる。

そこで、この方策の適否につき検討する。

税務上、減価償却費がどのように認められるかは各国税制によって異なる。そこで検査院報告において、本スキームの対象となった可能性があると考えられる国外所在中古建物の約 4 分の 3 が存在することが分かった米国及び英国の減価償却制度を概観し、その制度に則った耐用年数を我が国の税務申告において活用しうるか検討する。

イ 米国における減価償却制度

米国租税法においては、減価償却資産の使用を開始した時期によって、「大きく 3 種類の異なる減価償却制度が存在」しており、「167 条による減価償却制度」、「加速度原価回収制度（ACRS: accelerated cost recovery system）」、「修正加速度原価回収制度（MACRS: modified accelerated cost recovery system）」という。

167 条による減価償却制度は、「わが国の減価償却資産の耐用年数等に

関する省令の別表のようなもの」ということができる。

加速度原価回収制度（ACRS）は、会計上の減価償却制度の思考から大きく離れ、投資された原価を回収するための制度として位置づけられるものである。それは、租税の、社会政策（政策目標）を達成する手段としての機能がより重視されるようになったことを意味している。

修正加速度原価回収制度（MACRS）は、加速度原価回収（ACRS）よりも償却期間を延長した制度である。

各制度が適用される資産の使用開始時期から考えると、現在米国で減価償却が行われている減価償却資産のほとんどは、加速度原価回収制度か修正加速度原価回収制度を適用して税務上の減価償却費を計上しているものと考えられる。

つまり、米国においては、「現行の税法上の減価償却制度は、伝統的な企業会計でいうところの減価償却（適正な期間損益計算を目的とした費用収益対応の原則を充たすもの）ではなく、正確には、「投資原価を回収するためのしくみ」を便宜上、減価償却と呼んでいる」ということができ、企業会計の考え方を参考としつつ、法律関係の画一的処理を図るという我が国の税務上の減価償却制度とは、大きく理念を異にすると評価できる。

ロ 英国における建物に対する減価償却制度

英国においては、建物に対する減価償却概念が無いという発想のもと、政策的に特別な場合という位置付けのキャピタル・アローワンスという所得控除が認められており、政権交代・経済政策の方向性に依じて変更される政策的要素の強い制度となっている。

対象資産も建物については、工業用建物と特定のホテルのみであり、その償却率は 1945 年所得税法において工業用建物に対する減価償却が導入されて以来、定額法で償却率 4 %～0 %の間で変遷している。これを耐用年数に当てはめ直すと、25 年から無限大（つまり減価しない資産）ということになる。

このように、英国においては、特に建物について減価するという概念が乏しく、税法独自のキャピタル・アローワンスが経済政策のための政策手段として用いられており、我が国の税制及び会計制度とは減価償却に関する概念が根本的に異なっているということができる。

ハ 小括

減価償却制度は、米国のように伝統的な企業会計における減価償却制度とは異なる政策的な加速度原価回収制度が採用されていたり、英国のように（特に建物に対する）減価償却に関する概念が我が国と根本的に異なっていたりと、国によって多様な制度となっている可能性があることが分かった。

そのような、根本的な理念や理論が異なる可能性がある外国税制における耐用年数に当たるものを我が国の減価償却制度にそのまま持ち込むとすると、例えば、我が国税制であれば政策的な特別措置による特別償却に当たるものが、本則の税制となっている可能性があるなど、我が国税制の理念や理論にそぐわない結果となるおそれがある。

そして、それを防ぐために、減価償却資産所在地国の減価償却制度が準用可能か否かのチェックが国ごと、若しくは資産ごとに必要になるとすれば、いたずらに税制が複雑化し、予見可能性が低下するなど、コンプライアンスコストの上昇を招くであろう。

これらのことを考慮すると、この方法で対応することは不適当であると考ええる。

（３）簡便法改正による対処可能性の検討

耐用年数通達 1-5-2 及び 1-5-3 において、中古資産であっても当該減価償却資産の再取得価額の 100 分の 50 に相当する金額を超える資本的支出が行われたときは、見積法及び簡便法を適用することができず、法定耐用年数によるものと規定されている。

そこで、この支出金額に意味を見いだす規定をヒントとして、中古資産の取得価額を用いて、現行の法定耐用年数の 100 分の 20 という簡便法に

代えて、もう少し精緻な簡便法に改正できないか検討する。

イ 中古資産の取引価額の意味

ファイナンス理論においては、資産が市場において売買される際の価額は、その資産が将来生み出すキャッシュフローの現在価値の合計となるとされている。

この計算を行う際に必要な要素は、①各年の収入(キャッシュフロー)、②それを得ることができる年数(使用可能期間)、③期待収益率であり、それによって④適正な取引価額(時価)が定まることになる。

これを利用すれば、不動産投資における期待収益率と、今後期待できる賃料収入を不動産賃貸市況から推定すれば、①収入、③期待収益率及び④取引価額が判明して②使用可能年数だけが不明な方程式となるので、②使用可能年数(＝耐用年数)を計算によって見積もることができることとなる。

ロ 問題点

ファイナンス理論としてはこのように言えたとしても、特に建物の売買は、金融商品よりも低い流動性と高い個性という特徴を有することから、ファイナンス理論どおりに価格が形成されるような完全な市場が常に形成されるとは限らず、むしろ、建物、売主、買主の個別事情に基づく個別の需給による価格形成が行われがちである。そうであるならば、使用可能年数を中古資産の取引価額などに基づいた計算によって容易に求めることができると考えるのは現実的ではなく、そのような簡便法改正は不適当と言わざるを得ない。

(4) 法令改正での対処可能性の検討(損益通算の制限)

既述のとおり、法令解釈や執行のみによって本スキームを利用した租税負担の軽減に対処することは現実的ではない。

そこで、特に問題が大きいと指摘されている国外所在中古建物の賃貸による不動産所得の損失につき、「損益通算によって所得税額が減少」することを防止するため、租税特別措置法 41 条の 4 (不動産所得に係る損益通

算の特例)又は租税特別措置法 41 条の 4 の 2 (特定組合員等の不動産所得に係る損益通算等の特例)のような形式で、租税特別措置として損益通算を認めないこととする対応が考えられる。

イ 制度の対象

本スキームは、国外所在中古建物を賃貸する際に、耐用年数の乖離を利用して過大な減価償却費を計上することにより、不動産所得の損失を発生させることから始まる。

ところで、減価償却とは「ある資産が何年間使えるか(耐用年数)、そしてその期間中にどのように価値が減っていくか、もう使えなくなったときにいくら価値が残るか(…残存価額)、というようなことについて、すべて合理的な仮定とストーリーを設け、そのストーリーに従って必要経費を計算するという会計技術」ということができる。当然、現行税法の定める耐用年数も一定の仮定に基づくものであると考えられる。

一方、移動させることができない建物が国外に所在する場合、使用可能年数に関して、日本とは大きく異なる所在地の気候、風土、建築技術、社会制度等の影響を強く受けるが、所在地国に応じて耐用年数を個別に法定するということは現実的ではないことから「一定の仮定」から外れやすい資産であると考えられる。

その結果、国外に所在する建物は、国内に所在する建物や移動可能な動産と異なり、使用可能年数と法定耐用年数の間に特に乖離が起りやすいといえ、その結果、本スキームのような租税負担の軽減に利用されている。

このような国外に所在する建物特有の性質と実情を考慮すると、国外に所在する建物のみをターゲットとする特例を設けることに一定の合理性があると考えられる。

ロ 考えられる制度

租税特別措置法によって、国外に所在する建物から得られる不動産所得の損失のうち、当該建物の減価償却費相当額については、国内所得及

び他の所得区分と損益通算できないよう遮断すれば、賃貸料収入を上回る減価償却費を計上し、損益通算を通じて最終的に所得区分を転換し適用税率を変更するという本スキームによる所得税額の減少を防止することができる。

ここで、新築建物の扱いであるが、中古建物のみを対象とする場合、新築であれば法定耐用年数が適用され、それが実態と乖離していても、今回の特例の対象とはならないこととなり、極端な例を挙げるならば、新築から 1 日でも第三者の所有になった後に購入した場合は、中古として特例の対象となってしまう新築建物を取得した場合に比べて不利益を被る可能性が生じるという不合理が生じることとなる。

この不合理を解消するためには、①新築建物も中古建物と同様に今回の特例の対象とするか、②中古建物であっても法定耐用年数を適用することを選択した納税者については、新築建物を購入した納税者と共に、今回の特例の対象外とすることが考えられる。

理論的には①が好ましいといえるが、今回の措置を、通常の不動産投資を行っている納税者への影響を少しでも少なくしつつ、特に耐用年数を全て若しくはほとんど経過した中古建物を用いて、極端に短い耐用年数を適用することによって租税負担を減少させていることに対処するための措置であると考えるのであれば、②はバランスの取れた制度となると考えられる。

ハ 所得税の原則との関係

所得税は投下資本の回収部分に課税が及ぶことを避けることが必要とされている。

今回検討している措置によって損益通算が制限される損失とは、我が国税法における減価償却制度の基となる耐用年数決定のための一定の仮定から外れた結果、減価償却費として費用化されるタイミングに問題が生じて発生する損失である。投下資本の回収部分に課税を及ぼすべきではないという所得税の原則からすれば、立法に際してある程度の制約が

生じることとは許容されるにせよ、節税策防止の改正案と同時になんらかの立法上の手当てを行うことが適当であると考ええる。

ただし、その際にも、実務上の制約や現行税制との関係を考慮しつつ改正案を考える必要がある。

(5) 節税防止目的を超える不利益の防止策 1 (対象者の限定)

本スキームの最も大きな問題点は、総合課税の所得（最高税率 55%）を分離課税の所得（税率 20%）に転換できることにある。

その観点からすると、総合課税の所得の限界税率が分離課税の税率を超えない納税者については、損益通算を制限する必要はないこととなる。

そこで、その年分の国外所在中古建物から得られる所得を除いた所得につき地方税を含めた限界税率が 20%以下となる納税者はこの特例の対象から除くという限定を行うことができる。

イ メリット

本スキームとは明らかに無関係な納税者への影響を容易に取り除くことができる。

ロ デメリット

除外されなかった納税者については、投下資本に課税を及ぼすべきではないという所得税の本質に関わる問題を解消できない。

(6) 節税防止目的を超える不利益の防止策 2 (損益通算を制限された損失の繰越し)

所得税の原則からすれば、損益通算を制限された損失も、最終的には費用化できる制度とすることが理論的には適切であることから、損益通算を制限された全ての損失が費用化できるまで、不動産所得内でその損失を繰越し可能とすることが考えられる。

しかし、現行の個人所得に対する所得税においては、各種の損失の繰越控除について、繰越し可能な期間は（震災特例法が適用される場合を除き）最大で 3 年間である。

そのような中、国外所在中古建物に関する損失についてのみ、3 年を大

幅を超える繰越しを認める制度を設けることは適當ではないと考えられることから、この方向の改正を行うとした場合でも、繰越し可能な期間は 3 年間とすることが現実的であろう。

また、青色申告の純損失の繰越控除と同様に、繰り越すべき損失が生じた年分は青色申告書を提出していること、さらに、その損失が発生した年以降、連続して確定申告書を提出していることも、繰越控除を正確に行うために必要な要件であることから、これも純損失の繰越控除と同様に、適用の要件とすべきである。

イ メリット

既にある法令に準じた制度とすることから、立法及び執行が共に容易である。

ロ デメリット

納税者からすれば、青色申告要件、連年申告要件など、特に手続き的に負担感がある制度となる上に、3 年で損失が消滅するため、本スキームと無関係な国外不動産所得を得ている者に対しても大きな不利益が及ぶおそれがある。

(7) 節税防止目的を超える不利益の防止策 3 (減価償却費の計算に類似する特別措置)

今回問題となっている損失は、元々は減価償却のタイミングのズレから生じていることから、減価償却費の計算に類似する制度を措置することでタイミングのズレを解消できないか検討する。

例えば、損益通算が制限された損失の金額を、所得税法施行令 127 条 1 項 (資本的支出として必要経費に算入されなかった金額) と同様の計算によって、将来費用化できるようにする特例を措置する、又は、法人税法における減価償却限度超過額の取り扱いに準じた特例とすることが可能ではないかと考える。

また、この金額は特例として申告書上にだけ存在する架空の資産であるので、その損失を生じさせた国外所在中古建物が売却された際には、その

譲渡所得の取得価額としてできる限り解消できる制度として併せて措置しておくことが、不動産所得を生ずべき国外所在中古建物が無くなった後に減価償却費が生じ続けるという不都合を防ぐために適当であると考ええる。

また、これを簡易化し、損益通算が制限された損失の金額については、(以後の年分における減価償却費としての計算を行うのではなく) 当該国外所在中古建物が売却等された時点において、その譲渡所得の取得価額としてのみ認容するという方法も考えられる。

イ メリット

投下資本に課税を及ぼすべきではないという所得税の本質を、損益通算が制限される損失発生の原因となった減価償却費を国外不動産所得又は当該不動産に係る譲渡所得の範囲内で将来認容するという方法によって守ることができる。

ロ デメリット

特例措置によって損益通算が制限された損失を、さらに特例措置によって申告書上にだけ存在する架空の資産又は金額として管理し、順次費用化するという技巧的な方法であり、これまでの方法と比べると複雑な制度となる。(ただし、譲渡所得の取得金額にのみ含める方法であれば複雑さはかなり軽減される。)

また、別な問題としては、この特例を適用して所得計算を行う場合、国外所在中古建物を利用して生じた不動産所得の損失については、事実上、無限に繰り越すことが可能となったと評価することもでき、現行所得税法における損失の繰越しが最大 3 年間であることと比較した際に、明らかにバランスを欠くものである。そのようなアンバランスは新たな課税上の弊害を生む可能性もあるため、なんらかの問題が生じないか慎重に検討する必要がある。

(8) 節税防止目的を超える不利益の防止策 4 (減価償却費の計算についての特例)

前述の特例が技巧的に過ぎる点を改善するために、特例措置によって損

益通算を制限された損失相当額につき、減価償却が行われなかったものとみなす、という方法が考えられる。

この方法の場合、損益通算を制限された損失相当額が国外所在中古建物の未償却残高に加算されることから、翌年分以降の減価償却によって費用化されることとなる。また、譲渡時点において費用化できていない金額があったとしても、自動的に譲渡所得の取得価額として費用化されることとなる。

イ メリット

損益通算を制限された損失相当額が未償却残高に加算されるため、架空の資産を申告書上に擬制する必要がなくなる。

ロ デメリット

累進税率である所得税においては、償却費の恣意的な処理を防止する必要が大きいため、減価償却制度は強制償却とされている。また、その副次的効果として、申告が行われなかった年分があるなど、納税者自身による継続的な資産管理が不十分であったとしても、取得年月と取得価額が分かれば、後年において確定申告を再開した際にも、その年分における減価償却費や未償却残高を容易に確定することができることとなる。

しかし、この特例の場合、この強制償却の原則をみなし規定によって変更してしまうことになる。さらに、この特例は各年分で未償却残高に加算された時点で完結することとなるため、連年申告を要件に特例を認めるという構成を取ることができず、確定申告が行われない年があった場合など、後年において未償却残高等が不明確になってしまうという執行上の不都合も生じるおそれがある。

そして、この特例についても、国外所在中古建物を利用して生じた不動産所得の損失について、事実上、無限に繰り越すことが可能となったと評価することもでき、新たな課税上の弊害を生むおそれがあると考えられる必要がある。

(9) 節税防止目的を超える不利益の防止策 5 (法定耐用年数を用いた場合の特例不適用)

(4) ロにおいて新築建物との関係で検討したところであるが、中古建物であっても法定耐用年数を適用することを選択した納税者については、新築建物を購入した納税者と共に、今回の損益通算の制限措置の対象外とする、という方法が考えられる。

この方法の場合、国外所在中古建物について、法定耐用年数を適用することを納税者が選択することのみをもって、国外不動産所得に関する損失の損益通算を制限する特例措置が適用されないこととなり、通常の所得計算を行うことができることとなる。

イ メリット

法定耐用年数を利用するという選択を納税者が行うことのみで、通常の所得計算を行うことができるようになるので、これまでの各案の中で最も簡便な方法である。

ロ デメリット

国外所在中古建物について、真に利用可能年数が短い場合であっても、その短い年数を耐用年数とすることにつき、納税者を萎縮させる効果を生じるおそれがある。(ただし、真に適正な使用可能年数が耐用年数である場合、その建物の減価償却費だけでその建物の賃料収入を超えることになるとは考えにくく、真に適正な見積りであれば、大きな問題とはならないと思われる。)

(10) 節税防止目的を超える不利益の防止策 (小括)

(5) から (9) の各案を比較検討した結果、(9) の法定耐用年数を用いた場合に特例を不適用とする方策が、極めて小さなデメリットで、最も簡便に、損益通算を制限する特例を導入した際に生じる問題を解消することができることから、最も適切な方策であると考えられる。

もちろん、この案を採用したとしても、(ある程度の調整は必要かもしれないが) 他の案を重ねて採用してはいけないという性質のものではないの

で、例えば、法定耐用年数以外の耐用年数を採用した納税者が偶発的に損失を発生させたような場合に対処するために、(5) から (8) の案を、それぞれのデメリットを考慮しつつ、何らかの形で併せて採用するといったことは、実際の立法の際に考慮されてもいいものと考ええる。

(11) 改正法令の適用時期

今回検討したいずれの改正を行うこととしても、改正以前に事業の用に供している建物から生じる所得に対しても適用するのであれば、不利益変更となる場合もあるので、その適用時期について、遡及立法になるかどうかという点での考慮が必要である。

遡及立法に関しては、「憲法 84 条は納税者の信頼を裏切るような遡及立法を禁止する趣旨を含んでいる、と解すべき」とされており、「所得税や法人税のような期間税については、納税義務が成立するのは、期間の終了時である（税通 15 条 1 項・2 項 1 号・3 号）が、その基礎をなす課税要件事実（行為や事実）は、期間の開始とともに発生し所得はそれに応じて累積するから、年度の途中で納税者に不利益な改正をし、それを年度の始めにさかのぼって適用することは一種の遡及立法である」と解されている。

また、判例においては、「憲法 84 条の趣旨に反するか否かについては、上記の諸事情（筆者注：当該財産権の性質、その内容を変更する程度及びこれを変更することによって保護される公益の性質など）を総合的に勘案した上で、このような暦年途中の租税法規の変更及びその暦年初からの適用による課税関係における法的安定への影響が納税者の租税法規上の地位に対する合理的な制約として容認されるべきものであるかどうかという観点から判断するのが相当と解すべきである」とされている。

そこで、本稿において提案する改正案についても、「当該財産権の性質、その内容を変更する程度及びこれを変更することによって保護される公益の性質などの諸事情」を総合的に勘案する必要がある。

本稿において提案する改正案は、課税期間（暦年）が終了した段階で計算される減価償却費と損益通算されるべき損失の金額に関するものであり、

国外所在中古建物を購入した初年度以外においては、その期間内に外部との取引が存在しないことによって発生する費用及び損失である。

また、損失が生じなければなんの影響も生じない損益通算の制限規定が、偶発的に損失となった場合の不利益防止規定と共に施行されるのであれば、法令改正によって変更される財産権の性質とその内容を変更する程度といった観点において、大きな不利益変更となるとは思われない。

他方で、総合勘案すべき公益についてであるが、本スキームは少なくとも租税法規が予定しているわけではない租税負担の軽減策であることから、租税の公平な負担を実現するべく、これを個別に制限する立法は速やかに行われるべきであるが、これは前記判例において公益として考慮された「我が国の経済へ深刻な影響」に対処するというまでの重大性があるとはいいい難いところである。

つまり、前記判例と比較して、改正が行なわれた年分から適用した場合の財産権の不利益変更の程度は低いものの、公益性も高くはないということになり、これらの諸事情を総合勘案した結果が、憲法 84 条に違反することになるか否かは、軽々に判断できないと言わざるを得ない。

そのため適用時期を改正年分からとする場合と、改正翌年分からとする場合のどちらが適切であるかについては、どちらも相応に合理的であり、筆者がこれ以上論じる実益は少なく、法改正時の政策判断によるべきものと考ええる。

ただし、本稿において最も適切であると結論付けた、法定耐用年数を選択した場合に損益通算の制限を行わないという案が不利益防止規定として採用された場合、それだけであれば、改正以前に購入し、法定耐用年数以外の耐用年数を前年までに選択した国外所在中古建物にかかる不動産所得については、改正が適用される年分以降の所得計算において、損益通算が制限された損失が救済されることなく消滅することとなる。これは、後年において制限された損失が費用化されるチャンスがある他の不利益防止規定案と比べれば、不利益の度合いが大きくなると考えられる。そのため、

この不利益を減殺するために、何らかの措置、例えば、他の各案のいずれかを併せて措置することが適当であると考ええる。

3 結論

今回の節税スキームについては、まずは、耐用年数省令の改正や法令解釈のレベルでは十分な対応は難しく、法改正によるべきであることが分かった。

そして、本スキームに対する対抗措置を簡易・迅速に立法するべく、損益通算の制限を出発点としつつ、所得税の本質的な理論との両立を図るために①対象となる納税者を所得金額によって制限する、②損益通算を制限された損失の3年間の繰越しを認める、③損益通算を制限された金額を順次費用化する特例を併せて措置する、④損益通算を制限された金額につき減価償却が行われなかったものとみなす特例を措置する、⑤法定耐用年数を適用することを選択した場合には損益通算の制限の対象外とする、という5案のメリット及びデメリットを検討した。

その結果、損益通算を制限する措置を導入すると同時に、⑤法定耐用年数を適用することを選択した場合には損益通算の制限の対象外とする、という案が、最も簡易な方法で本スキームを封じると同時に、損益通算を制限する特例を導入した際に生じる問題を、所得税に関する理論との抵触を避け、現行税制とのバランスを保ちつつ解消することができると結論付けた。

もちろん、立法担当者が実際に法案を作成する際に、どのような案を採用するのか、若しくは複数の案を組み合わせるのかということは、その時点で政策判断によるところが大きく、最終的にどのような制度となるかは分からないが、本論文における検討が、実際の立法の際の参考となれば幸いである。

目 次

はじめに	120
第 1 章 国外所在中古建物を用いた節税スキーム	122
第 1 節 関係する税制の概要	122
1 納税義務と課税所得の範囲	122
2 所得区分と税率	122
3 損益通算	125
4 減価償却	125
5 小括	136
第 2 節 所得税額変動の概要	136
1 設例	137
2 租税負担の変動	138
3 本スキームの問題点	140
第 2 章 法令解釈による対処可能性の検討	142
第 1 節 簡便法利用の条件	142
1 耐用年数省令の規定	142
2 簡便法の利用の可否	142
第 2 節 減価償却制度の比較	143
1 米国における減価償却制度	143
2 英国における減価償却制度	145
3 小括	147
第 3 章 簡便法改正による対処可能性の検討	149
1 中古資産の取引価額の意味	149
2 ファイナンス理論からの検討	149
3 問題点	150
第 4 章 法令改正の検討	152
第 1 節 損益通算の制限	152

1 同様の効果を持つ既存の法令	152
2 考えられる改正案	152
第 2 節 所得税の原則との関係	156
1 必要経費の意義	156
2 期間計算主義と純損失の繰越控除	157
3 改正案の問題点	158
第 5 章 節税防止目的を超える不利益の防止策	160
第 1 節 対象者の制限	160
1 適用税率からの検討	160
2 メリットとデメリット	160
第 2 節 損益通算を制限された損失の繰越し	161
1 損失の繰越し	161
2 メリットとデメリット	162
第 3 節 損益通算を制限された損失額についての特例	162
1 減価償却費の計算に類似する特別措置	162
2 メリットとデメリット	164
第 4 節 減価償却費の計算についての特例	165
1 減価償却費の計算についての特例	165
2 メリットとデメリット	165
第 5 節 法定耐用年数を用いた場合の特例不適用	166
1 損益通算を制限しない条件設定	166
2 メリットとデメリット	167
第 6 節 各案の比較	167
1 各案の比較	167
2 小括	168
第 6 章 改正法令の適用時期	170
第 1 節 租税における遡及立法の可否	170
1 租税における遡及立法	170

2 判例	170
3 本件における遡及立法の可否	171
おわりに	174

はじめに

会計検査院の平成 27 年度決算検査報告において、以下の所見が示された。

「国外に所在する中古等建物については、簡便法により算定された耐用年数が建物の実際の使用期間に適合していないおそれがあると認められる。そして、賃貸料収入を上回る減価償却費を計上することにより、不動産所得の金額が減少して損失が生ずることになり、損益通算を行って所得税額が減少することになる。

したがって、本院の検査によって明らかになった状況を踏まえて、今後、財務省において、国外に所在する中古の建物に係る減価償却費の在り方について、様々な視点から有効性及び公平性を高めるよう検討を行っていくことが肝要である。⁽¹⁾」

ここで、この問題となる状況を生み出す具体的スキームは以下のとおりである。

(1) 国外に所在する中古の建物（以下、「国外所在中古建物」という。）を購入して賃貸する際、簡便法（100 分の 20）によって耐用年数を見積もることにより多額の減価償却費を計上し、不動産所得の赤字を発生させ、給与所得等（最高税率 55%）と損益通算をし、所得税額を減少させる。

(2) 所有期間 5 年超の段階で当該建物を譲渡する。その際、譲渡所得が生じ、その取得価額は多額に計上された減価償却費累計額控除後の非常に低い価額（ほぼゼロ）となるため、減価償却費が過大であった分、譲渡所得金額が過大になるものの、分離課税（所有期間 5 年超で 20%）の適用を受ける。

本スキームの税制上の問題点は、①中古の減価償却資産について簡便法により耐用年数を算定ができること、特に国外所在中古建物では、簡便法により算出された耐用年数と実際の使用可能期間が乖離している場合があること、②不動産所得の損失は、原則、無制限に他の所得と損益通算が可能であ

(1) 会計検査院『平成 27 年度決算検査報告』933 頁（国立印刷局、2016）。

ること、③減価償却を行った減価償却資産の譲渡による所得は、実態と乖離した減価償却費が源泉と評価できる金額も含めて譲渡所得（20%の分離課税）として課税されること、にあり、本スキーム全体を通して、総合課税の所得（最高税率 55%）を分離課税の所得（税率 20%）に転換することができることにある。

そのため、本スキームのような所得区分間の適用税率の差異を利用した租税負担の軽減を防ぐための方策が早急に必要とされているが、抜本的な制度改正^②は実現までに多くの議論と調整が必要となる可能性が高い。そこで、本研究においては抜本的な改正よりも、本スキームによる租税負担の軽減を個別に防止する方策を主に検討することとする。

-
- (2) 抜本的な改正としては、耐用年数表の改正、減価償却制度の改正、不動産所得の改正、譲渡所得の改正、損益通算制度の改正などが考えられるものの、それぞれ、技術的及び経済的な検討（耐用年数表の改正）、商事法及び会計基準等との関係の検討（減価償却制度の改正）、各所得区分の性質のあり方といった根本的な租税理論の検討（所得区分の改正）、原則として総合所得税である現行所得税制との関係についての検討（損益通算制度の改正）が必要となり、どれも、一朝一夕には実現困難な大改正となる。

また、国外投資を利用した租税回避についての行為計算否認規定の導入や、さらには一般的租税回避否認規定の導入といった方法も考えられるが、これらの不確定概念を含む否認規定の導入については、必ずしも直ちに課税要件明確主義に反するというわけではないものの、課税要件明確主義の観点からの反対も強く、当然大きな論点となる。

そのため、早急な対応を目指す本稿においては、これらについては触れないこととする。

第 1 章 国外所在中古建物を用いた節税スキーム

会計検査院の平成 27 年度決算検査報告において指摘されている国外所在中古建物を用いた節税スキームにつき、その内容を概観する。

第 1 節 関係する税制の概要

1 納税義務と課税所得の範囲

所得税法は、居住者は、この法律により、所得税を納める義務がある（5 条 1 項）、とし、非永住者以外の居住者については全ての所得について課税する（7 条 1 項 1 号）と定めている。

ここで「全ての所得」とは、国内及び国外で生ずる全ての所得を意味する。

これにより、居住者は、国外所在中古建物の賃貸及び譲渡によって得られた所得につき、日本での納税義務が生じることとなる。

2 所得区分と税率

所得税法は、所得を利子所得、配当所得、不動産所得、事業所得、給与所得、退職所得、山林所得、譲渡所得、一時所得又は雑所得に区分し、これらの所得ごとに所得の金額を計算（所得税法 21 条 1 項 1 号）し、その各区分の所得金額を基礎として、総所得金額、退職所得金額及び山林所得金額を計算する（所得税法 21 条 1 項 2 号）と定めている（総合課税）。

総合課税における所得税率は、超過累進税率となっており、最高税率は 45%である（所得税法 89 条）。

また、地方税率は、合計 10%（地方税法 35 条及び 314 条の 3）の比例税率であり、所得税と地方税の合計で、最高税率は 55%となる。

（1）不動産所得

不動産所得とは、不動産等の貸付けによる所得をいい、その金額は、その年中の不動産所得に係る総収入金額から必要経費を控除した金額とされ

る（所得税法 26 条）。

必要経費とは、総収入金額に係る売上原価その他当該総収入金額を得るため直接に要した費用の額及びその年における販売費、一般管理費その他これらの所得を生ずべき業務について生じた費用（償却費以外の費用でその年において債務の確定しないものを除く。）であり（所得税法 37 条）、「人件費・公租公課・旅費・修繕費・賃借料・借入金利子・売上原価・減価償却費・引当金・準備金等、種々の費目が含まれ⁽³⁾」、本スキームに関係の深い減価償却費も必要経費に含まれる。

また、減価償却費は債務の確定を必要とすることなく必要経費として認められる（所得税法 37 条）という特徴がある。

（２）譲渡所得

譲渡所得とは、資産の譲渡⁽⁴⁾による所得⁽⁵⁾をいい、その金額は、総収入金額から当該所得の基因となった資産の取得費及びその資産の譲渡に要した費用の額の合計額を控除し、その残額の合計額から譲渡所得の特別控除額（50 万円）を控除した金額とされる（所得税法 33 条）。

ここで、資産の取得費は、その資産の取得に要した金額並びに設備費及び改良費の額の合計額であるが、譲渡所得の基因となる資産が家屋その他使用又は期間の経過により減価する資産であり、不動産所得、事業所得、山林所得又は雑所得を生ずべき業務の用に供されていた場合には、各年分の不動産所得の金額、事業所得の金額、山林所得の金額又は雑所得の金額の計算上必要経費に算入されるその資産の償却費の額の累積額⁽⁶⁾を控除し

(3) 金子宏『租税法（第 23 版）』317 頁（弘文堂、2019 年）。

(4) 建物又は構築物の所有を目的とする地上権又は賃借権の設定その他契約により他人に土地を長期間使用させる行為で政令で定めるものを含む。

(5) たな卸資産（これに準ずる資産として政令で定めるものを含む。）の譲渡その他営利を目的として継続的に行なわれる資産の譲渡による所得及び山林の伐採又は譲渡による所得を除く。

(6) 非事業用資産の場合は、減価償却費を計算する際に利用する耐用年数を 1.5 倍した年数で定額法を適用したものとして計算した金額に非事業用資産であった期間の年数を乗じた金額を控除する（所得税法施行令 85 条）。

た金額となる（所得税法 38 条）。

（３）不動産所得と譲渡所得の関係

（１）及び（２）から分かるとおり、減価償却資産を利用して不動産所得等を得ている間は、必要経費に含まれる減価償却費を生じ、不動産所得等の金額を減少させる効果を持つ一方、当該減価償却資産を譲渡した際には、その譲渡所得の総収入金額から控除すべき当該資産の取得価額から既に必要経費に算入された減価償却費の累計額を控除するため、減価償却費として不動産所得等の金額が減少した分、将来の譲渡所得の金額が増加することになる。つまり、減価償却を介して、所得区分を転換させる効果を持つということができる。

（４）土地等又は建物等の譲渡の場合の課税の特例

土地等又は建物等の譲渡による所得については、租税特別措置法 31 条及び 32 条、並びに、地方税法制定附則 34 条及び 35 条により、他の所得と区分し（分離課税）、その年中の当該譲渡に係る譲渡所得の金額に対して、所有期間が 5 年を超えるものであれば（長期譲渡）、所得税率 15% 及び住民税 5% の合計 20%、所有期間が 5 年以下の場合（短期譲渡）は、所得税率 30% 及び住民税 9% の合計 39% による課税が行われる。

この場合において、長期譲渡所得の金額の計算上生じた損失の金額があるときは、同法その他所得税に関する法令の規定の適用については、当該損失の金額は生じなかったものとみなされる。

（５）適用税率の転換

（３）で述べたとおり、減価償却には所得区分の転換の効果が存在し、さらに、（４）で述べたとおり、土地等又は建物等の譲渡による所得に適用される税率は、不動産所得等に適用される総合所得の税率とは異なる。つまり、建物等に適用される減価償却制度が実態と乖離することがあれば、所得区分が転換され、税率を変動させてしまうこととなる。

3 損益通算

「各種所得の金額を計算する場合に、ある種の所得についてマイナスが出ることがある。その場合には、総合所得税の建前から、他の所得のプラスとの相殺を認める必要がある。(7)」

そこで、所得税法 69 条は、総所得金額、退職所得金額又は山林所得金額を計算する場合において、不動産所得の金額、事業所得の金額、山林所得の金額又は譲渡所得の金額の計算上生じた損失の金額があるときは、政令で定める順序により、これを他の各種所得の金額から控除する、と定めており、これを損益通算と呼ぶ。

この規定により、不動産所得において損失が発生した場合は、一部の例外を除いて(8)、他の所得区分の所得と損益通算することができることとなる。

4 減価償却

既述のとおり、減価償却費は不動産所得等の計算上、必要経費に含まれるものであり、以下のように規定されている。

(7) 金子・前掲注(3)204・205 頁。

(8) 「ただし、不動産所得の金額の損失のうち、次に掲げる損失の金額は、損益通算の対象となりません。

- 1 別荘等のように主として趣味、娯楽、保養又は鑑賞の目的で所有する不動産の貸付けに係るもの
- 2 不動産所得の金額の計算上必要経費に算入した土地等を取得するために要した負債の利子に相当する部分の金額

また、不動産所得を生ずべき事業を行う民法組合等の特定組合員（個人組合員のうち、組合事業に係る重要な業務の執行の決定に関与し、かつ、契約を締結するための交渉等を自ら執行する組合員以外のもの）又は信託の受益者である個人が、組合事業又は信託から生じた不動産所得の損失については、生じなかったものとみなされ、他の不動産所得の黒字から差し引くことができませんし、損益通算の対象にもなりません。

（中略）

（所法 69、所令 178、措法 41 の 4、41 の 4 の 2、措令 26 の 6 の 2、措規 18 の 24）」
国税庁 タックスアンサー（よくある税の質問） 所得税 「No.1391 不動産所得が赤字のときの他の所得との通算」 (<http://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/shotoku/1391.htm>) （令和元年 6 月 19 日最終閲覧）。

(1) 減価償却とは

減価償却とは以下のように考えられている。

「固定資産のうち、使用または時間の経過によって価値の減少するものを減価償却資産 (depreciable assets) という。(中略) それは、企業において長期間にわたって収益を生み出す源泉であるから、その取得に要した金額 (取得価額) は、将来の収益に対する費用の一括前払の性質をもっている。したがって、費用収益対応の原則からすれば、減価償却資産の取得費は、取得の年度に一括して費用に計上するのではなく、使用または時間の経過によってそれが減価するのに応じて徐々に費用化すべきである。各事業年度における減価償却資産の減価額を費用として見た場合に、これを各事業年度の減価償却費といい、また、各事業年度の減価償却資産の減価額をその帳簿価額から控除することを減価償却 (depreciation) という。⁽⁹⁾」

ここで、「費用収益対応の原則を厳格に貫こうとすれば、減価償却費の算定にあたっては、各年度における減価償却額を実地に確認しなければならないが、しかし実際問題としてそれは困難である。そのため、減価償却額を大まかに測定するためのなんらかの合理的 (reasonable) で体系的 (systematic) な方法が考案される必要があり、企業会計においては、この点につき種々の方法が考案され、用いられてきた。⁽¹⁰⁾」

(2) 会計理論における減価償却

会計理論においては、「減価償却の目的としては、①費用配分目的 (期間損益計算目的)、②貸借対照表価額決定目的および③投下資本回収目的の 3 つをあげることができる⁽¹¹⁾」とされている。

これらの 3 つの目的はそれぞれ以下のように説明される。

ア 費用配分目的

「減価償却における費用配分目的とは、減価償却の目的は、毎期の損

(9) 金子・前掲注(3) 381 頁。

(10) 金子・前掲注(3) 382 頁。

(11) 加古宜士『財務会計概論 (第 7 版)』62 頁 (中央経済社、2008 年)。

益計算を正確ならしめるために、固定資産の取得原価を各会計期間の費用として正しく配分することにあるとするものである。

すなわち、企業会計原則によれば、「資産の取得原価は、資産の種類に応じた費用配分の原則によって、各事業年度に配分しなければならない。」

(貸借対照表原則五)とされているが、企業会計上、一般に公正妥当と認められる減価償却とは、この費用配分の原則に基づいて、固定資産の取得原価を各事業年度に配分していく過程をいい、その最も重要な目的は、適正な費用配分を行うことによって毎期の損益計算を正確ならしめることにあるとされているのである。⁽¹²⁾

ここで、「費用配分の原則は、費用収益対応の原則と一体不可分の関係にある原則として理解すべき⁽¹³⁾」とされている。

この費用収益対応の原則とは、「収益と費用との間には、企業活動における経済的成果と経済的犠牲という因果関係が存在するはずであるという考え方に立脚し、両者をそのような経済的因果関係に即してできるだけ把握しようとする損益計算上の基本原理⁽¹⁴⁾」である。

これに対して、適正な費用配分方法とは、「一定期間に配分された費用が当該期間の収益と合理的な対応関係を有すると認められるような配分方法⁽¹⁵⁾」をいう。

そして、「このように費用配分の原則と費用収益対応の原則とを、一対の原則として理解するものとすれば、固定資産は、その特質として、それが保有される数期間にわたって経済的利益を企業にもたらしつつ消費するものであることから、固定資産の取得原価を適正に配分するためには、固定資産のもつ経済的利益が発現する期間にわたって、その取得原価を公平に負担させることが必要である⁽¹⁶⁾」とされるのである。

(12) 加古・前掲注(11) 62 頁。

(13) 加古・前掲注(11) 62 頁。

(14) 加古・前掲注(11) 62 頁。

(15) 加古・前掲注(11) 62 頁。

(16) 加古・前掲注(11) 63 頁。

イ 貸借対照表価額決定目的

「減価償却における貸借対照表価額決定目的とは、減価償却の目的は、固定資産の期末評価額を、当該資産の取得原価から減価償却累計額を控除した額（つまり未償却残高）として算定することにあるとするものであ⁽¹⁷⁾」り、「現行の企業会計制度における固定資産の期末評価額は、当該資産の未償却残高として算定され⁽¹⁸⁾」ている。

ウ 投下資本回収目的

「減価償却における投下資本回収目的とは、減価償却の目的は、固定資産に投下された資本（貨幣）を減価償却を通じて回収することにあるとするものである。⁽¹⁹⁾」

これは以下のように説明される。

「固定資産は減価償却を通じて、償却額だけ帳簿価額が減少し、その部分は減価償却費として収益に課されるが、そのような減価償却費の計上時点においては、なんらの貨幣支出も伴わない。したがって、製品の販売等によって収益が実現した場合に生ずる流動資産の増加分のうち、減価償却額に相当する額は、なんらかの形態で（通常、現金その他の流動資産として）企業内部に留保されることになる。すなわち、減価償却が進むにつれて、償却額に相当する額の流動資産が、逐次、固定資産に代わって増加する⁽²⁰⁾」のである。

そして、「これを減価償却による固定資産の流動資産化または減価償却の財務的効果という⁽²¹⁾」のであるが、「実際に企業内部に留保されるものは特定の流動資産ではない。なぜなら、上述のプロセスにより、減価償却を通じて企業に留保されることになる現金その他の流動資産は、そのまま流動資産として保有される場合もあれば、ただちに他の固定資産

(17) 加古・前掲注(11) 63 頁。

(18) 加古・前掲注(11) 64 頁。

(19) 加古・前掲注(11) 64 頁。

(20) 加古・前掲注(11) 64 頁。

(21) 加古・前掲注(11) 64・65 頁。

に投資される場合もあるからである。⁽²²⁾

ただし、これらの目的のうち、どれが主目的かという点に関しては、学説及び実際の制度においても違いがある。

例えば、「これらのうち、減価償却の主目的は①であって、②および③の目的は減価償却の機能を通じて当然に達成される副次的目的として位置づけられるべきである⁽²³⁾」として、費用配分目的を主目的とする学説があり、さらに我が国の現在の税法における減価償却制度も、課税の公平の確保のために、法定耐用年数を定めることによって画一的規制を行う一方で、その法定耐用年数の算定にあたっては、以下のような「現行法定耐用年数算定の基本的あり方⁽²⁴⁾」に基づいて、技術的に検討することによって、毎期の損益計算を正確ならしめるために、固定資産の取得価額を各会計期間の費用として正しく配分するための基準となる耐用年数を定めようとしていると考えることができる。

(現行法定耐用年数算定の基本的あり方) (抜粋)

- (1) 通常の維持補修を行うとした場合の通常の効用持続年数(つまり、通常の維持補修下の物理的使用可能期間)を想定する。
- (2) 一般的な陳腐化を織り込んで算定する。
- (3) 現況下の技術及び素材の材質により算定する。
- (4) 通常の注意を払い、通常の場合において普通の条件のもとで使用する場合の年数による。
- (5) 機械及び装置は、標準設備つまりモデル・プラントを想定し、その構成に基づきその設備を構成する資産を一括して総合的な持続年数を算定する。

(22) 加古・前掲注(11) 65 頁。

(23) 加古・前掲注(11) 62 頁。

(24) 坂元左＝廣川昭廣『耐用年数通達逐条解説(改訂新版)』4・5 頁(税務研究会出版局、2018 年)。

他方で、以下のように、投下資本回収目的を採る学説もある。

「耐用年数の決定は償却計算の根拠であり、それが合理的でない限り、減価償却そのものも合理的であるとはいえない。然るに現実には不幸にもこれは決して理論的ではないのである。

(中略) 合理的にこれを決定すべくあまりに **Unknown Factor** (未知の要素) が多きに過ぎるのである。未知というよりも、全く将来において発生する事情によって左右される要因が多いのである。(中略) 設備自体の維持保全は減価償却とは関係のない事実の問題である。減価償却を実行したからといって、実物が維持されるものではない。(中略) 減価償却の会計理論としての価値は何れの点にあるのだろうか。

これについては第一に償却計算は設備自体の計算ではないこと、従って第二に設備自体の廃棄とは切り離して考えられ、その際には臨時の損失が生ずるのは当然であるとなすこと、その当然の結果として第三には償却は主として財務的なものであり、投下資本を回収する手段となるのであり、これをただ計画的に行う方法に過ぎない (中略)。(25)

実際の税制においても、投資促進のための特別償却は、この投下資本回収目的に基づき、しかもそれを早期に回収させることによって、投資促進という政策目的を達成しようとしているものである。後に記述する近年の米国税制における減価償却もこの投資回収目的によっているとされている。

さらに、先に引用した学説中、未知の要素が多すぎる結果、「設備自体の廃棄とは切り離して考えられ、その際には臨時の損失が生ずるのは当然であるとなすこと⁽²⁶⁾」と指摘されている。

同様に、「減価償却性資産の用役コストを、用役の利用に即して、減価償却費を測定し、計画的・規則的に、生産物または期間に配分しなければならない。ところが、かかる場合、客観的に認識しうるのは、取得時点と取

(25) 太田哲三『固定資産会計』229-230 頁 (國元書房、1951 年)。ただし漢字表記の旧字体は現在の字体に変更した。

(26) 太田・前掲注(25) 230 頁。

得価額のみであって、除却時点は未来的要素であり、減価償却額の配分は予測計算によらねばならない。(中略) 未来的要素に対する推定と予想が、減価償却的配慮に介入することは、減価償却会計そのものが、絶対的正確性を除却時点に求めざるを得ない⁽²⁷⁾」と指摘されている。

このように、減価償却とは、多くの推定と予想に基づいて計算しているため、そこには現実との乖離が生じることは当然であり、最終的には売却等した際にそのズレが清算されることが予定されていると言わざるを得ない。

また、このことは、見方を変えたと、貸借対照表価額決定目的という点においても、推定計算である減価償却の結果として、貸借対照表価額が決定されているということであり、貸借対照表に記載されている固定資産の期末時点の価額がその時点の実際の時価とは乖離している可能性があることも示しているといえよう。

(3) 租税法における減価償却

これを受けて、租税法においては、「減価償却資産の償却費の計算と償却の方法について、企業会計の考え方を参考としつつ、法律関係の画一的処理を図るため、必要な定めをなしている。すなわち、所得税法(49条)および法人税法(31条)は、納税者が選定しうる償却方法を政令の定めに委任しているが、所得税においては、納税者が選定した償却方法で計算した金額がそのまま償却費として必要経費に算入される(所税 49 条 1 項)⁽²⁸⁾」と規定されている⁽²⁹⁾。

(27) 増谷裕久『減価償却会計』79-80 頁(中央経済社、1965 年)。

(28) 金子・前掲注(3) 382 頁。

(29) 「特に税法上は、償却額を企業の自主的判断に委ねることを古くから避け課税所得の計算上の耐用年数を法定しています。(中略) 減価償却のように企業の内部意思決定によって費用化されるものについては、客観的証拠が存しませんから、税法としては限度を設ける必要が生じ、ここに法定耐用年数が生まれたのであります。」「企業が償却費として計上している場合には、それは当然に課税所得の計算上損金の額に算入されるのでありますが、税法上の独自の立場からこれを制限することとしているのであります。」と昭和 40 年度税制改正のすべて(122-123 頁)にも記載されている。

(4) 減価償却の方法

減価償却の方法は、「企業会計制度上、公正妥当と認められている減価償却の方法としては、①期間を配分基準とする方法（定額法、定率法、級数法）と、②生産高または利用高を配分基準とする方法（生産高比例法）とがあり、税務上は、資産の種類に応じて、定額法、定率法、生産高比例法を用いることができる⁽³⁰⁾。

本稿において検討しているのは建物であるところ、所得税法における建物の償却の方法は、平成 10 年 4 月 1 日以降に取得された建物⁽³¹⁾であれば旧定額法（所得税法施行令 120 条）、平成 19 年 4 月 1 日以降に取得された建物であれば定額法（所得税法施行令 120 条の 2）と規定されている。

(5) 耐用年数

減価償却を行うために必要な要素としては、取得価額、残存価額、耐用年数及び償却の方法である。取得価額に含まれるべき支出はどの範囲なのかという点も減価償却理論においては重要であるが、本稿における検討とは関係のない項目であるので割愛する。また、残存価額も、現行の税法においては、備忘価額 1 円を残して全て償却可能であると法定されているため、これ以上の説明は不要であろう⁽³²⁾。償却の方法は、既に（4）において説明しているので、残るは耐用年数だけである。

耐用年数とは、「減価償却資産の本来の効用の持続する年数⁽³³⁾」である

(30) 平成 19 年度改正により、残存価額等について改正があったことから、平成 19 年 3 月 31 日以前に取得した減価償却資産に適用する減価償却の方法を、旧定額法、旧定率法、旧生産高比例法と呼ぶこととなった。また、リース資産に関してはリース期間定額法が適用される。

(31) 平成 10 年 3 月 31 日以前に取得された建物については、旧定額法と旧定率法のいずれかを選択することができるが、本スキームは取得から 5 年を超えた時点で速やかに売却することによって節税効果を高めることができるため、20 年以上前に取得された建物の償却方法を考慮する必要はないであろう。

(32) 厳密には、耐用年数超過後の処分価額がそれなりの金額になる資産の場合、やはり、減価償却費を増やして事業所得等の金額を減少させ、売却時の譲渡所得の金額を増加させる所得区分転換効果を持つことになる。

(33) 金子・前掲注(3) 383 頁。

が、「客観的に測定することが困難⁽³⁴⁾」であるため、「行政的便宜の観点から、画一的処理を図るため、耐用年数省令…によって、耐用年数は資産の種類ごとに一律に定められ⁽³⁵⁾」ており、これを法定耐用年数という。

また、日本公認会計士協会は、監査・保証実務委員会実務指針第 81 号「減価償却に関する当面の監査上の取扱い」（平成 19 年 4 月 25 日、最終改正平成 24 年 2 月 14 日）において、この法定耐用年数を会計実務上どのように取り扱うかということについて、次のように定めている。

Ⅲ 監査上の取扱い

23. 耐用年数及び残存価額に関しては、本来であれば各企業が独自の状況を考慮して自主的に決定すべきものである。したがって、資産を取得する際には、原則として適切な耐用年数及び残存価額を見積もり、当該見積りに従って毎期規則的に減価償却を実施することが必要である。

24. しかしながら、多くの企業が法人税法に定められた耐用年数を用いしており、また同様に残存価額の設定についても、多くの企業が法人税法の規定に従っているのが現状である。このような事情に鑑み、法人税法に規定する普通償却限度額（耐用年数の短縮による場合及び通常の使用時間を超えて使用する場合の増加償却額を含む。以下、同じ。）を正規の減価償却費として処理する場合においては、企業の状況に照らし、耐用年数又は残存価額に不合理と認められる事情のない限り、当面、監査上妥当なものとして取り扱うことができる。

（以下略）

このように、会計上は本来、各企業が適切な耐用年数等を見積もり、それに従って減価償却を実施することが原則⁽³⁶⁾であると指摘しつつも、多く

(34) 金子・前掲注(3) 383-384 頁。

(35) 金子・前掲注(3) 384 頁。（「…」は中略）。

(36) 法人税法は、この企業会計上の原則を尊重し、法令に従って損金に算入されるべき償却費の限度額を計算し、法人が償却費として確定した決算において費用として経理した金額のうち、償却限度額に達するまでの金額が減価償却費として法人税法上の損金に算入されるという制度となっている。

の企業が法定耐用年数を採用し、法人税法に適合した減価償却費の計上を行っている現状を踏まえて、不合理と認められる事情がなければ会計監査上もこれを認めるとしている。

(6) 中古資産の耐用年数

中古資産の耐用年数については、減価償却資産の耐用年数等に関する省令（耐用年数省令）3条1項に規定されている。

（中古資産の耐用年数等）

第三条 個人において使用され、又は法人…において事業の用に供された所得税法施行令第六条各号（減価償却資産の範囲）又は法人税法施行令第十三条各号（減価償却資産の範囲）に掲げる資産…の取得…をしてこれを個人の業務…の用に供した場合における当該資産の耐用年数は、前二条の規定にかかわらず、次に掲げる年数によることができる。ただし、当該資産を個人の業務…の用に供するために当該資産について支出した所得税法施行令第百八十一条（資本的支出）…に規定する金額が当該資産の取得価額…の百分の五十に相当する金額を超える場合には、第二号に掲げる年数についてはこの限りでない。

一 当該資産をその用に供した時以後の使用可能期間（個人が当該資産を取得した後直ちにこれをその業務の用に供しなかった場合には、当該資産を取得した時から引き続き業務の用に供したものとして見込まれる当該取得の時以後の使用可能期間）の年数

二 次に掲げる資産（別表第一、別表第二、別表第五又は別表第六に掲げる減価償却資産であって、前号の年数を見積もることが困難なものに限る。）の区分に応じそれぞれ次に定める年数（その年数が二年に満たないときは、これを二年とする。）

イ 法定耐用年数（第一条第一項（一般の減価償却資産の耐用年数）に規定する耐用年数をいう。以下この号において同じ。）の全部を経過した資産 当該資産の法定耐用年数の百分の二十に相当する年数

ロ 法定耐用年数の一部を経過した資産 当該資産の法定耐用年数から経過年数を控除した年数に、経過年数の百分の二十に相当する年数を加算した年数

(注：「…」は筆者による省略。)

そして、耐用年数省令 3 条 1 項 1 号が見積法、同 2 号が簡便法と呼ばれ、簡便法は、見積法による使用可能な年数を見積もることが困難なものに限って利用できると規定されている（同 2 号括弧書き）。

さらに、簡便法の適用に関しては、耐用年数の適用等に関する取扱通達（耐用年数通達）1—5—4において以下のとおり定められており、「一般的には、簡便法の適用が認められると考え⁽³⁷⁾」られている。

（中古資産の耐用年数の見積りが困難な場合）

1—5—4 省令第 3 条第 1 項第 2 号に規定する「前号の年数を見積もることが困難なもの」とは、その見積りのために必要な資料がないため技術者等が積極的に特別の調査をしなければならないこと又は耐用年数の見積りに多額の費用を要すると認められることにより使用可能期間の年数を見積もることが困難な減価償却資産をいう。

こうした簡便法の存在とその運用は、画一性の確保と同時にコンプライアンスコストを低く抑えるという点でも有用であるといえる。

その反面、簡便法による耐用年数は、正しく見積もられた年数とは異なることとなる可能性がある。もちろん通常の使用環境下であれば、例えば法定耐用年数の全てを経過した減価償却資産は、資産価値をほとんど失っていることが多く、見積法と簡便法による耐用年数の乖離とそれによる減価償却費への影響は大きな問題とならないことが多いであろう。しかし、何らかの事情で、法定耐用年数の全てを経過しても、資産価値がそれほど減少しない場合、耐用年数の乖離とそれによる減価償却費への影響は無視

(37) 坂元ほか・前掲注(24) 35 頁。

できないものとなる可能性があるものと考えられる。

5 小括

費用収益対応の原則を厳格に貫いた減価償却費を算定することは困難であるため、減価償却額を大まかに測定するためのなんらかの合理的で体系的な方法が会計理論において考案されている。しかし、当然これは大まかな測定であり、最終的には売却等した際にそのズレが清算されることが予定されている。

租税法においては法律関係の画一的処理を図るため、耐用年数省令において資産の種類ごとの耐用年数を定めており、会計理論が要請する資産の実情に応じた耐用年数の見積り及び減価償却費の計上とは異なることとなる可能性があり、ここでも減価償却額にズレが生じる可能性がある。

さらに、中古資産に関しては、一般的に簡便法が認められることから、さらに費用収益対応の原則から乖離した減価償却が行われる可能性がある。

そして、その乖離は、第 2 節で説明するように、必要経費に算入された減価償却費、さらには、損益通算をも通じて、課税されるべき所得の所得区分と適用税率を変更してしまう可能性を持っているのである。

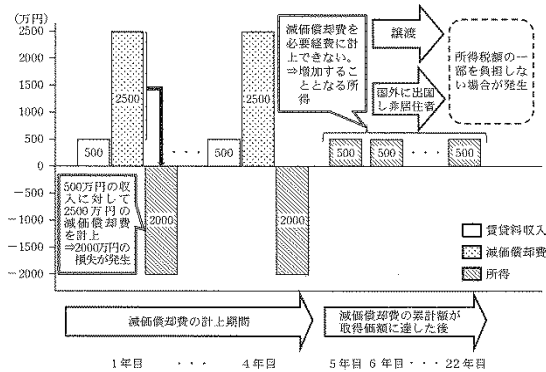
第 2 節 所得税額変動の概要

既述の税制の下で本スキームによって納付すべき所得税額がどのように変動するか概観する。

今回は、平成 27 年度決算検査報告の図表 11⁽³⁸⁾を参考に、より細かな仮定をおくことによって、実際の節税効果がどのようになるかを計算することとする。

(38) 会計検査院・前掲注(1)933 頁。

図表 11 簡便法により耐用年数を算定した場合の所得金額に関する概念図



注(1) この図表における金額は、法定耐用年数(22年)の全てを経過した木造の建物を1億円で取得し、年間の賃貸料収入を500万円と仮定した場合の値を示している。

注(2) 注(1)における木造の建物は簡便法により耐用年数を4年としている。また、減価償却資産は1円まで償却することとなっているが、この図表における減価償却費は全額償却すると仮定した場合の値を示している。

1 設例

- ・法定耐用年数(22年)のすべてを経過した木造の国外所在中古建物を1億円で取得する。
- ・減価償却費以外の必要経費を控除した賃貸料収入⁽³⁹⁾は年500万円。
- ・取得から6年後に9,000万円で売却⁽⁴⁰⁾する。

(39) 決算検査報告においては、賃貸料収入であるが、本稿においては、これを減価償却費以外の必要経費を控除した賃貸料収入として計算することとする。その場合、物件価額に対する減価償却費以外の必要経費控除後の利益率が5%となる。この水準は、J-REITの平均分配金利回りの4%を上回っている。現物不動産への投資とREITへの投資の収益率を比較した場合に、必要資金額の大きさ及び流動性リスクの高さから、現物不動産投資の方が収益率が高くなければ、リスクとリターンのバランスの関係で、不動産投資よりもREITに投資する方が合理的ということになる。よって、不動産投資は、少なくともこのレベルの収益が上げられると考えることができる。(むしろ、もう少し高い収益が上げられるべきであろう。)

J-REITの平均分配金利回りは、不動産証券化協会ホームページ内マーケット概況「J-REIT 分配金利回り(10年間)」の2018年末の平均予想分配金利回りを参考とした。(https://j-reit.jp/market/03.html) (令和元年6月21日最終閲覧)。

(40) この場合、建物購入から売却までの課税を考慮しない収支合計が

- ・不動産所得の損失を通算した後においても、総合課税の所得税率が最高税率になるだけの十分な所得（6,000 万円）がある。
- ・耐用年数経過時点で取得価額として 1 円（備忘価額）を残す必要があるが、簡単のため 0 円まで償却可能とする。
- ・譲渡所得の特別控除 50 万円は簡単のため考慮しないこととする。
- ・基礎控除等の各種所得控除は簡単のため考慮しないこととする。

2 租税負担の変動

まずは、本スキームを利用した場合と使用しなかった場合の、納税額及び税引前利益の差額の 6 年間の合計は表 1 のとおりである。

スキーム使用		表 1					
	取得時	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目
賃貸料収入		5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	0
減価償却費		25,000,000	25,000,000	25,000,000	25,000,000	0	0
不動産所得金額		-20,000,000	-20,000,000	-20,000,000	-20,000,000	5,000,000	0
譲渡収入 （簿価）	100,000,000	0	0	0	0	0	90,000,000
譲渡所得金額		75,000,000	50,000,000	25,000,000	0	0	0
所得金額（不動産投資と無関係）		60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000
所得金額合計	分離課税分 総合課税分	40,000,000	40,000,000	40,000,000	40,000,000	65,000,000	90,000,000 60,000,000
税額（所＋住）	分離課税分 総合課税分 合計	22,000,000 22,000,000 22,000,000	22,000,000 22,000,000 22,000,000	22,000,000 22,000,000 22,000,000	22,000,000 22,000,000 22,000,000	35,750,000 35,750,000 35,750,000	18,000,000 33,000,000 51,000,000
		税率（所＋住）					
		20% 55%					

スキーム不使用							
所得金額合計		60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000
税額（所＋住）		33,000,000	33,000,000	33,000,000	33,000,000	33,000,000	33,000,000
税率（所＋住）		55%	55%	55%	55%	55%	55%

差額の計算							
キャッシュフロー	物件購入 -100,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	売却 90,000,000
納税額		-11,000,000	-11,000,000	-11,000,000	-11,000,000	2,750,000	18,000,000
		税引前利益の差額 15,000,000					
		納税額の差額 -23,250,000					
		税引後利益の差額 38,250,000					

$-100,000,000 + 5,000,000 \times 5 + 90,000,000 = 15,000,000$

となり、5 年間で 15,000,000 円の税引前利益を得たことになる。これは、この売却価額であれば、1 年当たり 3 %（単利）の収益率であったということであり、より高価で売却できると仮定してもいい水準であると考えられる。

つまり、税引前利益が合計 15,000,000 円増加したにも関わらず、納税額が 23,250,000 円減少することになり、国外所在中古建物に 1 億円を 5 年間 + α の期間投資することにより、合計 38,250,000 円の利益が上がったことになる。

ここで、さらに、比較のために、この国外所在中古建物の耐用年数を法定耐用年数（22 年）で計算した場合、表 2 のとおりとなる。

（減価償却費は $100,000,000 \div 22 = 4,545,454. \dots$ となるので切り上げて 4,600,000 とする。）

表2						
法定耐用年数の場合						
取得時	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目
賃貸料収入	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	0
減価償却費	4,600,000	4,600,000	4,600,000	4,600,000	4,600,000	0
不動産所得金額	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	0
譲渡収入 (簿価)	100,000,000	0	0	0	0	90,000,000
	95,400,000	90,800,000	86,200,000	81,600,000	77,000,000	77,000,000
譲渡所得金額						13,000,000
所得金額(不動産投資と無関係)	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000
分属課税分						13,000,000
所得金額合計	60,400,000	60,400,000	60,400,000	60,400,000	60,400,000	60,000,000
分属課税分						2,600,000
税額(所+住)	33,220,000	33,220,000	33,220,000	33,220,000	33,220,000	33,000,000
総合課税分						33,000,000
合計	33,220,000	33,220,000	33,220,000	33,220,000	33,220,000	35,600,000
税率(所+住)						
						20%
						55%

不動産投資無し						
所得金額合計	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000
税額(所+住)	33,000,000	33,000,000	33,000,000	33,000,000	33,000,000	33,000,000
税率(所+住)	55%	55%	55%	55%	55%	55%

差額の計算	物件購入					売却	税引前利益の差額
キャッシュフロー	-100,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	90,000,000
							15,000,000
納税額		220,000	220,000	220,000	220,000	220,000	2,600,000
							3,700,000
							11,300,000

つまり、ある程度経済的実態に即した耐用年数が適用されて減価償却費が計上された場合であれば、税引前利益が合計 15,000,000 円増加したことに対して、納税額が 3,700,000 円増加しており、国外所在中古建物に 1 億円を 5 年間 + α の期間投資することにより、合計 11,300,000 円の税引後利益を得

たことになる。

また、表 1 の場合の税引後利益の差額 38,250,000 円と表 2 の場合の税引後利益 11,300,000 円の差額 26,950,000 円は、耐用年数を 22 年から 4 年に変更し、減価償却を介して税率を転換したことによって生じた租税負担の減少額ということになる。

3 本スキームの問題点

耐用年数の全てを経過した国外所在中古建物を取得し、簡便法による耐用年数（4 年）を適用することによって、多額の減価償却費を計上して、不動産所得に損失を生じさせ、これを、他の総合課税の対象となる所得と損益通算することにより、最高税率 55%が適用される所得を減少させている。

他方、その多額の減価償却費は、最終的に当該建物を売却する際に譲渡収入金額から控除すべき取得価額を減少させる効果がある。そのため、譲渡所得金額は増加するのであるが、保有期間 5 年以上の建物の場合、20%の分離課税となることから、本スキームにおける減価償却費は損益通算を通じて、最高税率 55%の所得を減少させ、その反面、税率 20%の所得を増加させるという、税率を転換する効果を発揮したことになる。

つまり、本スキームを使った場合と不動産投資を行わなかった場合との税引後利益の差額や、不動産投資を行ったとしても、法定耐用年数を用いたケースとの税引後利益の差額は、主に、この実態にそぐわない減価償却費の計上を出発点としていると分析することができる。

ところで、本スキームが租税回避といえるかという点に関して、少し検討したい。

租税回避とは「租税法規が予定していない異常ないし変則的な法形式を用いて税負担の減少を図る行為⁽⁴¹⁾」とされている。しかし、本スキームの元になっている私法上の取引はごく普通の、通常用いられる法形式によって行わ

(41) 金子・前掲注(3) 135 頁。

れている不動産投資である。

税負担の減少は、租税法規の規定する中古資産に関する耐用年数算定の際の簡便法を適法に使用した際に実態に合わない結果となっているだけであり、「異常ないし変則的な法形式」とはいえないと思われる。とはいえ、「租税法規が予定しているところに従って」税負担を減少させているわけでもない。本スキームは、まさに「節税と租税回避の境界は、必ずしも明確でなく、結局は社会通念によって決めざるをえない⁽⁴²⁾」といわれるその境界付近の事例であるといえよう。

そして、少なくとも、本スキームによる租税負担の減少は、「租税法規が予定しているところに従って」生じているのではないことから、法令解釈や執行の工夫だけでは十分に対応できないのであれば、必要に応じて、租税法規の改正によって、租税法規が予定していない租税負担の減少を防ぐべきである。

(42) 金子・前掲注(3) 135 頁。

第 2 章 法令解釈による対処可能性の検討

前章において指摘した問題点につき、現行法令の解釈によって対処することができないか検討する。

第 1 節 簡便法利用の条件

1 耐用年数省令の規定

既述のとおり、中古資産の耐用年数については、耐用年数通達 1—5—4 によって、一般的には、簡便法の適用が認められると考えられている。

しかし、大元の規定である耐用年数省令 3 条 1 項においては、簡便法は、見積法による使用可能な年数を見積もることが困難なものに限って利用することができるとされている（同 2 号括弧書き）のであるから、見積もることが困難ではないのであれば、簡便法の利用はできなくなるはずである。

2 簡便法の利用の可否

ところで、国外所在の不動産（建物）の貸付けを行って不動産所得を得ているのであれば、当該不動産は所在地国の恒久的施設（PE）となり、不動産所在地国の税務当局に対する税務申告も必要になると思われる。

その際、当該国の税制に適合した減価償却費を計上するはずであり、そのための中古資産に適用すべき耐用年数の見積りに関する何らかの定めがあるのであれば、現地法令に基づいて既に見積りを行っていることになる。

そうであれば、耐用年数省令の「見積もることが困難」には当たらず、簡便法による耐用年数は利用不可として、所在地国における税務申告に利用した耐用年数をもって、中古資産の見積り耐用年数とすべきという運営が考えられ、これであれば現行法令の解釈のみで対応可能と考えられる。

そこで、この方策の適否につき検討する。

第 2 節 減価償却制度の比較

税務上、減価償却費がどのように認められるかは各国税制によって異なる。そこで検査院報告において、本スキームの対象となった可能性があると考えられる国外所在中古建物の約 4 分の 3 が存在⁽⁴³⁾することが分かった米国及び英国の減価償却制度を概観し、その制度に則った耐用年数を我が国の税務申告において活用しうるか検討する。

1 米国における減価償却制度

米国の租税法では、「使用することで収益を稼得する事業用資産の場合には、一般に、取得時にはまず資本化⁽⁴⁴⁾され、その後、法の規定に従い減価償却等の手続により税務基準額を規則的に費用化することで各期の収益から控除を行い、投資回収が図られる⁽⁴⁵⁾」ことになる。

米国租税法においては、減価償却資産の使用を開始した時期によって、「大きく 3 種類の異なる減価償却制度が存在⁽⁴⁶⁾」しており、「167 条による減価償却制度⁽⁴⁷⁾」、「加速度原価回収制度 (ACRS: accelerated cost recovery system)⁽⁴⁸⁾」、「修正加速度原価回収制度 (MACRS: modified accelerated cost recovery system)⁽⁴⁹⁾」という。

(1) 167 条による減価償却制度

1980 年 12 月 31 日以前に使用を開始した資産⁽⁵⁰⁾に適用される制度であり、「財務会計上の伝統的な減価償却制度と同様の意義を有し、基本的に同

(43) 会計検査院・前掲注(1)927 頁。

(44) 米国の税法において、資本化とは、「支出または発生した期にその投資額を資産計上すること」をいう。伊藤公哉『アメリカ連邦税法（第 7 版）』211 頁（中央経済社、2019 年）。

(45) 伊藤・前掲注(44) 212 頁。

(46) 伊藤・前掲注(44) 212 頁。

(47) 伊藤・前掲注(44) 213 頁。

(48) 伊藤・前掲注(44) 214 頁。

(49) 伊藤・前掲注(44) 217 頁。

(50) 伊藤・前掲注(44) 212 頁。

様の減価償却手続が行われ⁽⁵¹⁾」る。

耐用年数に関しては、実務上、「内国歳入庁が各種資産の種類ごとに設けた基準耐用年数 (guideline life) の前後 20% の範囲で、納税者が償却期間を決定する制度⁽⁵²⁾」である「種類別資産減価償却範囲制度 (class life asset depreciation range system: ADR system) を利用⁽⁵³⁾」することができる。

これは、「わが国の減価償却資産の耐用年数等に関する省令の別表のようなもの⁽⁵⁴⁾」ということができる。

(2) 加速度原価回収制度 (ACRS)

1981 年 1 月 1 日以後 1986 年 12 月 31 日以前に使用を開始した資産⁽⁵⁵⁾に適用される制度であり、「会計上の減価償却制度の思考から大きく離れ、文字どおり「投資された原価を回収するための制度」として位置づけられ⁽⁵⁶⁾」、「実際の経済的な耐用年数よりも短い期間で償却することを認め⁽⁵⁷⁾」るものである。それは、「租税の、社会政策 (政策目標) を達成する手段としての機能がより重視されるようになったことを意味⁽⁵⁸⁾」している。

(3) 修正加速度原価回収制度 (MACRS)

「1987 年 1 月 1 日以後に使用を開始した適格減価償却資産⁽⁵⁹⁾」に対しては、「加速度原価回収 (ACRS) よりも償却期間を延長した修正加速度原価回収制度 (modified accelerated cost recovery system: MACRS) が適用される⁽⁶⁰⁾」。

「修正加速度原価回収制度 (MACRS) において通常用いられることと

(51) 伊藤・前掲注(44) 213 頁。

(52) 伊藤・前掲注(44) 213 頁。

(53) 伊藤・前掲注(44) 213 頁。

(54) 伊藤・前掲注(44) 213 頁。

(55) 伊藤・前掲注(44) 212 頁。

(56) 伊藤・前掲注(44) 215 頁。

(57) 伊藤・前掲注(44) 215 頁。

(58) 伊藤・前掲注(44) 215 頁。

(59) 伊藤・前掲注(44) 218 頁。

(60) 伊藤・前掲注(44) 218 頁。

なる主たる制度として通常減価償却制度（GDS）があり⁽⁶¹⁾」、対象資産に応じて償却年数と償却方法が定められており、本稿における検討の対象となる居住用賃貸不動産は償却期間 27.5 年の定額法⁽⁶²⁾とされている。

（４）小括

各制度が適用される資産の使用開始時期から考えると、現在米国で減価償却が行われている減価償却資産のほとんどは、加速度原価回収制度か修正加速度原価回収制度を適用して税務上の減価償却費を計上しているものと考えられる。

つまり、米国においては「現行の税法上の減価償却制度は、伝統的な企業会計でいうところの減価償却（適正な期間損益計算を目的とした費用収益対応の原則を充たすもの）ではなく、正確には、「投資原価を回収するためのしくみ」を便宜上、減価償却と呼んでいる⁽⁶³⁾」ということができ、「企業会計の考え方を参考としつつ、法律関係の画一的処理を図る⁽⁶⁴⁾」という我が国の税務上の減価償却制度とは、大きく理念を異にすると評価できる。

2 英国における減価償却制度

（１）キャピタル・アローワンス

英国の税法においては、「減価償却費に代わるものとしてキャピタル・アローワンス (capital allowance) という「所得控除」 (deduction from income) が認められる⁽⁶⁵⁾」という制度となっている。

それは、「石造りの建造物が数世紀にわたり多く残される英国では、建物等の固定資産が減価するという概念が皆無に等しく、減価償却の正当性が否定されて⁽⁶⁶⁾」おり、「政策的に特別な場合」を除いて固定資産の減価償

(61) 伊藤・前掲注(44) 218 頁。

(62) 伊藤・前掲注(44) 219 頁。

(63) 伊藤・前掲注(44) 212 頁。

(64) 金子・前掲注(3) 382 頁。

(65) 酒井翔子『現代英国税制』101 頁（税務経理協会、2018 年）。

(66) 酒井・前掲注(65) 101 頁。

却は認められない⁽⁶⁷⁾」とされているからである。

他方、政策的に特別な場合であれば、「特定資産の即時償却または加速償却を可能にするキャピタル・アローワンスは企業の設備投資を喚起する機能を有し、英国の景気対策上、投資促進手段として重要な役割を果たしてきた⁽⁶⁸⁾」とされ、「次第に景気安定政策としての役割も期待されるように⁽⁶⁹⁾」なる。

そのため「その後も経済情勢に応じて償却率、償却対象の改廃が弾力的に行われ⁽⁷⁰⁾」るなど、「英国税法における減価償却制度は、政権交代・経済政策の方向性に応じて変更される政策的要素の強い制度である⁽⁷¹⁾」といえる。

(2) 建物に対するキャピタル・アローワンス

建物に関しては、「労働者雇用の創出や産業活性化等の政策的観点から特定の建物に限り償却が認められ⁽⁷²⁾」ている。

そして、「償却対象建物には、工業用建物および例外的に工業用建物として取り扱われる特定のホテル（中略）、さらに特定事業区域（enterprise zone）の建物が該当し、定額法により償却される⁽⁷³⁾」こととなる。

その償却率は 1945 年所得税法において工業用建物に対する減価償却が導入されて以来、定額法で償却率 4 %～0 %の間で変遷⁽⁷⁴⁾している。これを耐用年数に当てはめ直すと、25 年から無限大（つまり減価しない資産）ということになる。

(67) 酒井・前掲注(65) 101-102 頁。

(68) 酒井・前掲注(65) 102 頁。

(69) 酒井・前掲注(65) 102 頁。

(70) 酒井・前掲注(65) 102 頁。

(71) 酒井・前掲注(65) 103 頁。

(72) 酒井・前掲注(65) 118 頁。

(73) 酒井・前掲注(65) 118 頁。

(74) 酒井・前掲注(65) 119-121 頁。普通償却率以外に初年度償却率も大きく変動している。

(3) 小括

英国においては、特に建物について減価するという概念が乏しく、税法独自のキャピタル・アローワンスが経済政策のための政策手段として用いられており、我が国の税制及び会計制度とは減価償却に関する概念が根本的に異なっているといえることができる。

3 小括

本章では、不動産所在地国の税務当局に対する税務申告において、当該国の税制に適合した減価償却費を計上しているならば、現地法令に基づいて既に見積りを行っていると考えられることから、耐用年数省令の「見積もることが困難」には当たらず、簡便法による耐用年数は利用不可として、不動産所在地国における税務申告に利用した耐用年数をもって、中古資産の見積り耐用年数とすべきという運営が可能かを検討した。

その結果、減価償却制度は、米国のように伝統的な企業会計における減価償却制度とは異なる政策的な加速度原価回収制度が採用されていたり、英国のように（特に建物に対する）減価償却に関する概念が我が国と根本的に異なっていたりと、国によって多様な制度となっている可能性があることが分かった。

そのような、根本的な理念や理論が異なる可能性がある外国税制における耐用年数に当たるものを我が国の減価償却制度にそのまま持ち込むとすると、例えば、我が国税制であれば政策的な特別措置による特別償却に当たるものが、本則の税制となっている可能性があるなど、我が国税制の理念や理論にそぐわない結果となるおそれがある。また他にも、本稿において検討している問題とは異なる課税上の弊害を新たに生む原因になるおそれ⁽⁷⁵⁾もある。

そして、それを防ぐために、減価償却資産所在地国の減価償却制度が準用

(75) 例えば、機械装置のような複雑な資産につき、分類などが我が国の制度と一致しないといったことが起こることも考えられる。

可能か否かのチェックが国ごと、若しくは資産ごと⁽⁷⁶⁾に必要なとすれば、いたずらに税制が複雑化し、予見可能性が低下するなど、コンプライアンスコストの上昇を招くであろう。

これらのことを考慮すると、この方法で対応することは不適當であると考ええる。

(76) 本稿においては建物の減価償却について検討しているが、本章において検討している方法は建物だけに限られるものではないため、国外に所在する全ての減価償却資産について適用されうる。

第 3 章 簡便法改正による対処可能性の検討

耐用年数の適用等に関する取扱通達（耐用年数通達）1-5-2 及び 1-5-3 において、中古資産であっても当該減価償却資産の再取得価額の 100 分の 50 に相当する金額を超える資本的支出が行われたときは、見積法及び簡便法を適用することができず、法定耐用年数によるものと規定されている。

これはつまり、中古資産の再取得価額の 50% を超えて改良等を行ったときは、その資産はもはや中古資産ではなく新品と同様に取り扱うということを示している。

そこで、この支出金額に意味を見いだす規定をヒントとして、中古資産の取得価額を用いて、ある程度簡便に耐用年数を見積もることができないか、つまり、現行の法定耐用年数の 100 分の 20 という簡便法に代えて、もう少し精緻な簡便法に改正できないか検討する。

1 中古資産の取引価額の意味

取得価額から耐用年数に基づいて計算した減価償却累計額を控除した後の減価償却資産の価額には処分価額としての意味もあるが、第 1 章第 1 節 4 (2) において検討したように、多くの推定と予測に基づいて計算した減価償却の結果であることから、現実の処分価額から乖離することが当然であり、最終的には、その資産を実際に売買した際に、その価額の差が顕在化するのである。このことから逆算するならば、中古資産の実際の売買価額である取得価額から減価償却のズレ、すなわち、耐用年数のズレを把握できるのではないかと考えられる。

2 ファイナンス理論からの検討

ファイナンス理論においては、資産が市場において売買される際の価額は、その資産が将来生み出すキャッシュフローの現在価値の合計となるとされている。

これを式で表すと以下のようになる。

$$V_0 = \sum_{k=1}^n \frac{a}{(1+r)^k} + \frac{V_n}{(1+r)^n}$$

(a は各年の収入、 r は期待収益率⁽⁷⁷⁾、 n は投資期間、 V_0 は物件の購入価額、 V_n は n 年後の物件の予想売却価額、 Σ は $k=1$ から $k=n$ までの総和とする。)

ここで、投資期間を物件が使用不能になるまでとするならば、 $V_n = 0$ となり、 n は使用可能期間、つまり耐用年数となるといえる。

この計算を行う際に必要な要素は、①各年の収入（キャッシュフロー）、②それを得ることができる年数（使用可能期間）、③期待収益率であり、それによって④適正な取引価額（時価）が定まることになる。

また、この計算式を、新品資産を n 年間利用した後、 V_n で売却したと見ると、新品資産の取引価額 V_0 と中古資産の取引価額 V_n の差額は、②の年数が既に経過した分減少することを評価したものだとも考えられる。

このことを逆に考えるならば、例えば、中古資産がある程度の金額で売買されたのであれば、市場はその資産から相応の収入を相応の期間得られると見積もったと考えることができそうであり、その収入を得られる相応の期間とは使用可能年数ということになる。

これを利用すれば、不動産投資における期待収益率と、今後期待できる賃料収入を不動産賃貸市況から推定すれば、①収入、③期待収益率及び④取引価額が判明していて②使用可能年数だけが不明な方程式となるので、②使用可能年数（＝耐用年数）を計算によって見積もることができることとなる。

3 問題点

ファイナンス理論としてはこのように言えたとしても、特に建物の売買は、金融商品よりも低い流動性と高い個別性という特徴を有することから、ファ

(77) リスクフリーレートに投資対象資産のリスクに応じたリスクプレミアムを加えたものであり、割引率として用いられる。

イナンス理論どおりに価格が形成されるような完全な市場が常に形成されるとは限らず、むしろ、建物、売主、買主の個別事情に基づく個別の需給による価格形成が行われがち⁽⁷⁸⁾である。そうであるならば、使用可能年数を中古資産の取引価額などに基づいた計算によって容易に求めることができると考えるのは現実的ではなく、そのような簡便法改正は不適當と言わざるを得ない⁽⁷⁹⁾。

(78) それだけではなく、収入にせよ期待収益率にせよ、経済情勢などによって変動していく可能性が高い。

(79) また、このようなファイナンス理論に基づいた計算を個人の納税者に義務付けることは簡便な見積り方法とはいいがたく、その意味でも現実的ではないと思われる。

第 4 章 法令改正の検討

既述のとおり、法令解釈や執行のみによって本スキームを利用した租税負担の軽減に対処することは現実的ではない。

そこで、特に問題が大きいと指摘されている国外所在中古建物の賃貸による不動産所得の損失につき、「損益通算によって所得税額が減少」することを防止するための法令改正を検討する。

第 1 節 損益通算の制限

1 同様の効果を持つ既存の法令

不動産所得の損失につき、「損益通算によって所得税額が減少」することを防止する規定としては、租税特別措置法 41 条の 4⁽⁸⁰⁾（不動産所得に係る損益通算の特例）又は租税特別措置法 41 条の 4 の 2⁽⁸¹⁾（特定組合員等の不動産所得に係る損益通算等の特例）が既に存在している。

そこで、これらの制度と同様の形式の租税特別措置として損益通算を認めないこととする対応が考えられる。

2 考えられる改正案

（1）制度の対象

本スキームは、国外所在中古建物を賃貸する際に、耐用年数の乖離を利

(80) 不動産所得の損失のうち、土地取得に要した借入金利子相当額については損益通算を認めず、損失が生じなかったものとみなされる。これはバブル期に借入金によって土地を取得し土地の値上がりを待つ間、貸付けを行い、借入金利子につき不動産所得の必要経費として損失を発生させ、他の所得区分との損益通算を行い、租税負担を減少させる節税が横行したことに対応して平成 3 年度税制改正で導入された規定である。

(81) 航空機リース事業など組合事業から生ずる損失を利用した節税行為を防止するため、不動産所得を生ずべき任意組合等の事業に係る損失について、損益通算の対象外とするものであり、平成 17 年度税制改正で導入された規定である。

用して過大な減価償却費を計上することにより、不動産所得の損失を発生させることから始まる。

ところで、減価償却とは「ある資産が何年間使えるか（耐用年数）、そしてその期間中にどのように価値が減っていくか、もう使えなくなったときにいくらの価値が残るか（…残存価額）、というようなことについて、すべて合理的な仮定とストーリーを設け、そのストーリーに従って必要経費を計算するという会計技術⁽⁸²⁾」ということができる。当然、現行税法の定める耐用年数も一定の仮定に基づくものであると考えられる。

一方、移動させることができない建物が国外に所在する場合、使用可能年数に関して、日本とは大きく異なる所在地の気候、風土、建築技術、社会制度等の影響を強く受けるが、所在地国に応じて耐用年数を個別に法定するということは現実的ではないことから「一定の仮定」から外れやすい資産であると考えられる。

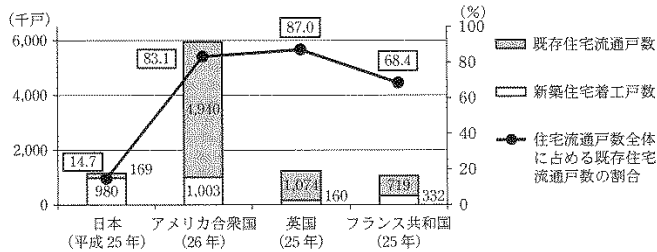
これについては、会計検査院の平成 27 年度決算検査報告においても以下のように指摘⁽⁸³⁾されている。

日本及び欧米の建物を取り巻く状況についてみると、日本における建物は特に木造のものが多く、頻繁に建替えが行われ、新築物件が多く取引される傾向にあるといわれており、国土交通省の資料を基に住宅流通戸数全体に占める既存住宅（中古住宅）流通戸数の割合について、日本とアメリカ合衆国、英国及びフランス共和国とを比較すると、図表 1 のとおり、日本は 14.7%であるのに対して、アメリカ合衆国は 83.1%などとなっており、日本が低い状況となっている。

(82) 佐藤英明『スタンダード所得税法（第 2 版補正版）』281 頁（弘文堂、2018 年）。

(83) 会計検査院・前掲注(1)925-926 頁。

図表 1 日本、アメリカ合衆国、英国及びフランス共和国における既存住宅の流通シェアの比較

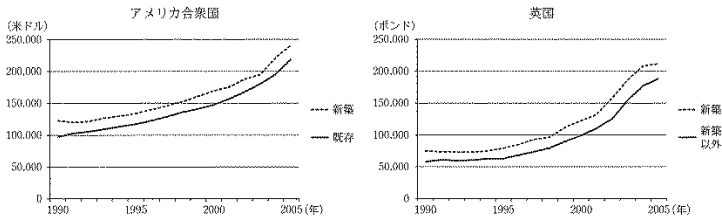


(注) 国土交通省作成

また、住宅を建築してから滅失するまでの平均年数は、国土交通省の推計によると、日本は約 32 年であるのに対して、アメリカ合衆国は約 66 年、英国は約 80 年となっていて、日本よりも長期間使用されている状況となっている。

そして、日本の戸建住宅は、築後 20 年までで価値が大きく低下するといわれている一方で、アメリカ合衆国及び英国の戸建住宅は、図表 2 のとおり、中古住宅は新築住宅との価格差が小さい状況となっている。

図表 2 アメリカ合衆国及び英国の戸建住宅における新築中古別の取引価格の推移



注(1) 取引価格は、アメリカ合衆国は中央値、英国は平均値である。

注(2) United States Census Bureau 及び Department for Communities and Local Government の資料を基に本院が作成した。

このように住宅の流通を取り巻く状況、住宅を建築してから滅失するまでの期間及び戸建住宅の資産価値は、日本とアメリカ合衆国、英国等では大きく異なっている。

つまり、国外に所在する建物は、国内に所在する建物や移動可能な動産

と異なり、使用可能年数と法定耐用年数の間に特に乖離が起りやすいといえ、その結果、本スキームのような租税負担の軽減に利用されている。

このような国外に所在する建物特有の性質と実情を考慮すると、国外に所在する建物のみをターゲットとする特例を設けることに一定の合理性があると考えられる。

(2) 考えられる制度

租税特別措置法によって、国外に所在する建物から得られる不動産所得の損失のうち、当該建物の減価償却費相当額については、国内所得及び他の所得区分と損益通算できないよう遮断すれば、賃貸料収入を上回る減価償却費を計上し、損益通算を通じて最終的に所得区分を転換し適用税率を変更するという本スキームによる所得税額の減少を防止することができる。

例えば、租税特別措置法 41 条の 4 に準じた規定とするならば、「不動産所得の損失の金額のうち減価償却費の額に相当する部分の金額は、生じなかったものとみなす。」というような規定が考えられる。

(3) 新築建物の扱い

ところで、先に引用した決算検査報告によれば、「住宅を建築してから滅失するまでの平均年数は、国土交通省の推計によると、日本は約 32 年であるのに対して、アメリカ合衆国は約 66 年、英国は約 80 年⁽⁸⁴⁾」であり、法定耐用年数が適用される新築建物であっても、耐用年数に乖離が生じる可能性が高いと考えられる。

そうすると、(2) で検討した制度の対象に新築建物を含むべきか否かという問題が生じることとなる。つまり、中古建物のみを対象とする場合、新築であれば法定耐用年数が適用され、それが実態と乖離していても、今回の特例の対象とはならないこととなる。しかも、極端な例を挙げるならば、新築から 1 日でも第三者の所有になった後に購入した場合は、中古として特例の対象となってしまう新築建物を取得した場合に比べて不利益を

(84) 会計検査院・前掲注(1)926 頁。

被る可能性が生じるという不合理が生じることとなる。

この不合理を解消するためには、①新築建物も中古建物と同様に今回の特例の対象とするか、②中古建物であっても法定耐用年数を適用することを選択した納税者については、新築建物を購入した納税者と共に、今回の特例の対象外とすることが考えられる。

既述のとおり、新築においても耐用年数に乖離が生じることが十分にあり得ることであり、その乖離によって問題が生じることについては、新築も中古も変わるところはないことから、理論的には①が好ましいといえる。

しかし、今回の措置を、通常の不動産投資を行っている納税者への影響を少しでも少なくしつつ、特に耐用年数を全て若しくはほとんど経過した中古建物を用いて、極端に短い耐用年数を適用することによって租税負担を減少させていることに対処するための措置であると考えるのであれば、②はバランスの取れた制度となると考えられる。

第 2 節 所得税の原則との関係

本スキームを防止するための租税特別措置法の規定は、(憲法に反しない限り)どのような規定でも、国会の議決によって制定可能ではある。しかし、実務上の制約や現行税制との関係も考慮しつつ、税制の原則に抵触しない制度であることが好ましいことは言うまでもない。

そこで、本スキームと先述の改正案に関係する所得税の原則について検討する。

1 必要経費の意義

まず、「所得税とは、個人の所得に対する租税⁽⁸⁵⁾」である。そして「各種所得の金額は、収入金額または総収入金額から、必要経費その他一定の控除

(85) 金子・前掲注(3) 191 頁。

をした金額⁽⁸⁶⁾」であり、「必要経費（necessary expense）とは、所得を得るために必要な支出⁽⁸⁷⁾」である。そして、この必要経費には減価償却費も含まれる⁽⁸⁸⁾。

ここで、必要経費の控除が行われる意義は、「投下資本の回収部分に課税が及ぶことを避けることにほかならず、原資を維持しつつ拡大再生産を図るという資本主義経済の要請⁽⁸⁹⁾」に沿ったものである。

2 期間計算主義と純損失の繰越控除

既述のとおり、所得税は投下資本の回収部分に課税が及ぶことを避けることが必要とされている。

他方で、我が国の所得税は包括的所得概念に基づいているとされている。

包括的所得概念における所得とは以下の計算式によって表わすことができる⁽⁹⁰⁾。

$$\text{所得額} = \text{期中消費額} + \text{期中純資産増加額}$$

ここから分かるように、「包括的所得概念は、所得の計算に一定の計算期間を定めることを前提として作られて⁽⁹¹⁾」おり、現行の所得税法においては、暦年の 1 年間で定められているが、これは「一種の便宜的な決定⁽⁹²⁾」ということができる⁽⁹³⁾。

(86) 金子・前掲注(3) 307 頁。

(87) 金子・前掲注(3) 313 頁。

(88) 金子・前掲注(3) 317 頁。

(89) 金子・前掲注(3) 314 頁。

(90) 佐藤・前掲注(82) 6 頁。

(91) 佐藤・前掲注(82) 51 頁。

(92) 佐藤・前掲注(82) 52 頁。

(93) このことは、同じく所得に対する税である法人税においては、法人税法 13 条の規定により、多くの場合、各法人の定款等で自由に定めることができる事業年度が計算期間となることから理解できる。

このように、所得税においては、「期間計算主義⁽⁹⁴⁾」が採用されているが、その結果、投下資本の回収部分に課税が及ぶ可能性が生じることとなる。

それは、ある計算期間において損失が生じた場合である。期間計算主義を貫徹するならば、その計算期間の所得税が生じないということだけで終わってしまうことになり、収入金額から控除しきれなかった損失額に相当する投下資本の回収部分については、結果として課税が及んでしまうこととなる。

そこで、「期間計算主義」に対して、この計算期間のカベを破って損失の計算を行なうという例外⁽⁹⁵⁾」として、現行法においては、純損失の繰越控除（3年間）と純損失の繰戻還付（1年間）が規定されている。

繰越控除に関しては、制度導入のきっかけとなったシャープ使節団「日本税制報告書」第2編第7章C節95頁において、「われわれは次の勧告を行う。即ち、法人たると否とにかかわらず、納税者がある年度に欠損を生じた場合、この欠損を翌年度以降の損益計算において繰越して控除し得ることとし、欠損額が所得で相殺されるまで繰越を継続するのである。」として、所得と相殺されることなく失われる欠損（損失）が生じないことが求められていたことからすれば、投下資本の回収部分に課税が及ぶことを避けることが重視されていたと考えられる。

他方、既述のとおり、現行法においては、繰越控除及び繰戻還付に期間制限が設けられていることから、実際の税制において、理論的な理想が他に考慮すべき要素によってある程度制限される場合があることも理解される。

3 改正案の問題点

今回検討している措置によって損益通算が制限される損失とは、我が国税法における減価償却制度の基となる耐用年数決定のための一定の仮定から外れた結果、減価償却費として費用化されるタイミングに問題が生じて発生する損失である。投下資本の回収部分に課税を及ぼすべきではないという所得

(94) 佐藤・前掲注(82) 52 頁。

(95) 佐藤・前掲注(82) 323 頁。

税の原則からすれば、立法に際してある程度の制約が生じることは許容されるにせよ、節税策防止の改正案と同時になんらかの立法上の手当てを行うことが適当であるとする。

ただし、その際にも、実務上の制約や現行税制との関係を考慮しつつ改正案を考える必要がある。

第 5 章 節税防止目的を超える不利益の防止策

第 4 章において検討した改正案には、減価償却のタイミングのズレから生じる損失が費用化できなくなり、所得税の原則の一つである、投下資本の回収部分に課税を及ぼさないという原則に反してしまうという問題があるため、これを防止又は軽減するための方策を検討する。

第 1 節 対象者の制限

1 適用税率からの検討

本スキームの最も大きな問題点は、既述のとおり、総合課税の所得（最高税率 55%）を分離課税の所得（税率 20%）に転換できることにある。

その観点からすると、総合課税の所得の限界税率が分離課税の税率を超えない納税者については、損益通算を制限する必要はないこととなる。

そこで、その年分の国外所在中古建物から得られる所得を除いた所得につき地方税を含めた限界税率が 20%以下となる納税者はこの特例の対象から除くという限定を行うことができる。

2 メリットとデメリット

（1）メリット

本スキームとは明らかに無関係な納税者への影響を容易に取り除くことができる。

（2）デメリット

除外されなかった納税者については、投下資本に課税を及ぼすべきではないという所得税の本質に関わる問題を解消できない。

第 2 節 損益通算を制限された損失の繰越し

1 損失の繰越し

前章において検討したとおり、所得税の原則からすれば、損益通算を制限された損失も、最終的には費用化できる制度とすることが理論的には適切⁽⁹⁶⁾である。

そのためには、損益通算を制限された全ての損失が費用化できるまで、不動産所得内でその損失を繰越し可能とすることが考えられる。

しかし、理論的には、損失の繰越しを可能とすることが適切であったとしても、現行の個人所得に対する所得税においては、青色申告者の純損失の繰越控除をはじめとして、各種の損失の繰越控除について、繰越し可能な期間は最大で 3 年間⁽⁹⁷⁾である。

そのような中、国外所在中古建物に関する損失についてのみ、3 年を大幅に超える繰越しを認める制度を設けることは適当ではないと考えられることから、この方向の改正を行うとした場合でも、繰越し可能な期間は 3 年間とすることが現実的であろう。

また、純損失の繰越控除は青色申告書を提出した年分に発生した純損失だけが対象であり、それは、「損失が発生した年分以外の年分の所得計算にまで影響を及ぼすような損失は、いわば出自のはっきりした「由緒正しい損失」であることが要求されるところ、正確な帳簿組織で正確性を保障された青色申告がされた年の純損失は、そのような要件を満たしているのだと説明することができる⁽⁹⁸⁾」ことから、翌年以降に損失を繰り越すのであれば、青色申告の純損失の繰越控除と同様に、繰り越すべき損失が生じた年分は青色申告書を提出していることを要件とすべきであろう。また、その損失が発生し

(96) さらに理論的には、当該国外所在建物を売却等した際に繰越損失が残っている場合には、譲渡所得の取得原価として費用化できる制度とすることがより適切である。

(97) 東日本大震災の被災者等に係る国税関係法律の臨時特例に関する法律の適用を受ける各種損失の繰越控除については特例的に 5 年間である。

(98) 佐藤・前掲注(82) 324 頁。

た年以降、連続して確定申告書を提出していることも、「繰越控除を二重控除や控除漏れがないように、正確に行なうために必要な要件⁽⁹⁹⁾」であることから、これも純損失の繰越控除と同様に、適用の要件とすべきである。

2 メリットとデメリット

(1) メリット

既にある法令に準じた制度とすることから、立法及び執行が共に容易である。

(2) デメリット

納税者からすれば、青色申告要件、連年申告要件など、特に手続き的に負担感がある制度となる上に、3年で損失が消滅するため、本スキームと無関係な国外不動産所得を得ている者に対しても大きな不利益が及ぶおそれがある。

第3節 損益通算を制限された損失額についての特例

これまで検討した方法では、投下資本に課税を及ぼすべきではないという所得税の本質に関わる問題を完全に防ぐことはできない。

そこで、損益通算を制限された損失額を損失の繰越し以外の方法で将来的に必要な経費として認める方策がないか検討する。

1 減価償却費の計算に類似する特別措置

今回問題となっている損失は、元々は減価償却のタイミングのズレから生じていることから、減価償却費の計算に類似する制度を措置することでタイミングのズレを解消できないか検討する。

(99) 佐藤・前掲注(82) 324 頁。

(1) 資本的支出に類する方法

損益通算が制限された損失の金額を、所得税法施行令 127 条 1 項（資本的支出として必要経費に算入されなかった金額）と同様の計算によって、将来費用化できるようにする特例を措置することが可能ではないかと考える。

また、この金額は特例として申告書上にだけ存在する架空の資産であるので、その損失を生じさせた国外所在中古建物が売却された際には、その譲渡所得の取得価額としてできる限り解消できる制度として併せて措置しておくことが、不動産所得を生ずべき国外所在中古建物が無くなった後に減価償却費が生じ続けるという不都合を防ぐために適当であると考ええる。

(2) 減価償却超過額に類する方法

費用化できなかった減価償却費の処理に関しては、法人税法における減価償却限度超過額の取り扱いに準じた制度とすることも考えられる。

すなわち、損益通算が制限された損失の金額を、減価償却限度超過額と同様の方法で、申告書上で管理しておき、国外所在中古建物による不動産所得が黒字になった年に、その黒字分を限度に国外不動産所得の必要経費として認容するという特例である。

これももちろん、元の国外所在中古建物が売却された際には、減価償却限度超過額を有する減価償却資産が売却等された場合と同様に、その譲渡所得の取得価額としてできる限り解消できる制度として併せて措置しておくことが適当であると考ええる。

(3) 譲渡所得の取得価額に算入する方法

(1) 及び (2) において、減価償却費として解消しきれなかった損失の金額について、当該国外所在中古建物が売却等された際に、その譲渡所得の取得価額として解消することを提案しているところであるが、これを簡易化し、損益通算が制限された損失の金額については、(以後の年分における減価償却費としての計算を行うのではなく) 当該国外所在中古建物が売却等された時点において、その譲渡所得の取得価額としてのみ認容する

という方法も考えられる。

これは精緻さにおいては前記（１）（２）に劣るものの、投下資本への課税を避けるという効果を持ちつつも、売却年分以外の所得計算には影響を与えないため簡便性が大きく向上する方法であると考ええる。

２ メリットとデメリット

（１）メリット

投下資本に課税を及ぼすべきではないという所得税の本質を、損益通算が制限される損失発生の原因となった減価償却費を国外不動産所得又は当該不動産に係る譲渡所得の範囲内で将来認容するという方法によって守ることができる。

（２）デメリット

特例措置によって損益通算が制限された損失を、さらに特例措置によって申告書上にだけ存在する架空の資産又は金額として管理し、順次費用化するという技巧的な方法であり、１（３）の方法であれば複雑さはかなり軽減されるものの、これまでの方法と比べると複雑な制度となる。その上、申告書上にだけ存在する架空の資産又は金額を介在させるため、この特例を利用する納税者はこの特例を利用することを記載した確定申告書を連続して提出する要件をかけるべきであるが、対象資産が建物であるため、その種類によっては、数十年間にわたって確定申告書を提出し続ける必要が生じる可能性もある。

また、別な問題としては、この特例を適用して所得計算を行う場合、国外所在中古建物を利用して生じた不動産所得の損失については、事実上、無限に繰り越すことが可能となったと評価することもできる。これは、第２節における検討と同様に、現行所得税法における損失の繰越しが最大３年間であることと比較した際に、明らかにバランスを欠くものである。そのようなアンバランスは新たな課税上の弊害を生む可能性もあるため、なんらかの問題が生じないか慎重に検討する必要がある。

第 4 節 減価償却費の計算についての特例

1 減価償却費の計算についての特例

前述の特例が技巧的に過ぎる点を改善するために、特例措置によって損益通算を制限された損失相当額につき、減価償却が行われなかったものとみなす、という方法が考えられる。

この方法の場合、損益通算を制限された損失相当額が国外所在中古建物の未償却残高に加算されることから、翌年分以降の減価償却によって費用化されることとなる。また、譲渡時点において費用化できていない金額があったとしても、自動的に譲渡所得の取得価額として費用化されることとなる。

2 メリットとデメリット

(1) メリット

損益通算を制限された損失相当額が未償却残高に加算されるため、架空の資産を申告書上に擬制する必要がなくなる。

(2) デメリット

累進税率である所得税においては、高税率になりそうな年に償却費を多く計上し、税率が低くなりそうな年に償却費を少なく計上するという恣意的な処理を防止する必要性が大きいため、所得税法における減価償却制度は強制償却とされている。そのため、例えば、確定申告を行わなかった年があったとしても、その年分の減価償却は行われたものとされ、未償却残高は自動的に減少する。また、その副次的効果として、申告が行われなかった年分があるなど、納税者自身による継続的な資産管理が不十分であったとしても、取得年月と取得価額が分かれば、後年において確定申告を再開した際にも、その年分における減価償却費や未償却残高を容易に確定することができることとなる。

しかし、損益通算を制限された損失相当額につき減価償却が行われなかったものとみなされ、各資産の未償却残高に加算されることとした場合、

この強制償却の原則をみなし規定によって変更してしまうことになる。さらに、減価償却が行われなかったとみなされるのであれば、この特例はその年分で完結することとなるため、連年申告を要件に特例を認めるという構成を取ることができず、確定申告が行われない年があった場合など、後年において未償却残高等が不明確になってしまうという執行上の不都合も生じるおそれがある。

また、会計理論においては、「いやしくも期間利益に及ぼす影響を顧慮して減価償却費を任意に増減するようなことがあってはならない⁽¹⁰⁰⁾」とされているところ、この方法は、結果的にはあるものの、利益が生じた分だけ減価償却費を計上しているのと同様の結果となっている。

さらに、第 3 節において指摘した問題と同様に、この特例についても、国外所在中古建物を利用して生じた不動産所得の損失について、事実上、無限に繰り越すことが可能となったと評価することもでき、新たな課税上の弊害を生むおそれがあると考えられる必要がある。

第 5 節 法定耐用年数を用いた場合の特例不適用

1 損益通算を制限しない条件設定

第 4 章第 1 節 2 (3) において新築建物との関係で検討したところであるが、中古建物であっても法定耐用年数を適用することを選択した納税者については、新築建物を購入した納税者と共に、今回の損益通算の制限措置の対象外とする、という方法が考えられる。

この方法の場合、国外所在中古建物について、法定耐用年数を適用することを納税者が選択することのみをもって、国外不動産所得に関する損失の損益通算を制限する特例措置が適用されないこととなり、通常の所得計算を行うことができることとなる。

(100) 加古・前掲注(11) 63 頁。

2 メリットとデメリット

(1) メリット

国外所在中古建物について、法定耐用年数を利用するという選択を納税者が行うことのみで、通常の所得計算を行うことができるようになるので、これまでの各案の中で最も簡便な方法である。

(2) デメリット

国外所在中古建物について、真に利用可能年数が短い場合であっても、その短い年数を耐用年数とすることにつき、納税者を萎縮させる効果を生じるおそれがある。(ただし、これに関しては、真に適正な使用可能年数を見積もることによって耐用年数とした場合、通常であれば、その建物の減価償却費だけでその建物の賃料収入を超えることになるとは考えにくく⁽¹⁰¹⁾、真に適正な見積りであれば、大きな問題とはならないと思われる。)

第6節 各案の比較

1 各案の比較

第1節の節税効果が生じない税率が適用される納税者を特例の対象外とする方策は、簡便性は高いものの、ここで除外されなかった納税者について発生しうる問題を解消できないという大きなデメリットがあるため、単独で採用するのは適当ではない⁽¹⁰²⁾と考える。

第2節の損失の繰越しを認める方策は、既存の法令と同様の制度になるため立法及び執行が容易になるものの、納税者からすれば、青色申告要件、連年申告要件など、特に手続き的に負担感がある制度となる上に、繰越し可能な期間の制限もあり、本スキームと無関係な納税者に対して不利益を及ぼす可能性が残ることになる。

(101) 減価償却費が賃料収入を超えるような収支となるのであれば、それは、耐用年数の見積りに誤りがあったか、当該不動産を適正価額をはるかに超えるような価額で購入するなど、そもそも事業として成立していない不動産投資をしたものと考えられる。

(102) 他の方策と組み合わせて採用するのであれば有用であろう。

第 3 節の損失額を減価償却費の計算に類似する制度で後日認容する方策は、投下資本に課税を及ぼさないことについてはほぼ完全に守ることができるものの、非常に技巧的な方法であり、簡便性は相当低い制度となってしまう。また、事実上、損失を無限に繰り越すことが可能になったと考えることができることから、別の課税上の弊害が生じるおそれもある。

第 4 節の損失相当額につき減価償却が行われなかったものとみなす方策は、簡便な方法で投下資本に課税を及ぼさないことについてはほぼ完全に守ることができるものの、所得税法における強制償却の原則を変更するのみならず、会計理論的にも不適切な償却方法に類似する方法になってしまう。さらには、確定申告が行われない年があった場合など、後年において未償却残高等が不明確になってしまうという執行上の不都合も生じるおそれがある。

第 3 節と第 4 節の方策は、メリットは大きいものの、デメリットも大きく、採用には慎重になるべきであると考ええる。

第 5 節の法定耐用年数を用いた場合に特例を不適用とする方策は、納税者自身が最初に法定耐用年数を利用することを選択するのみで、通常の所得計算を行うことができるため、全ての案の中で最も簡便な方法である。デメリットとしては、真に耐用年数が短い場合であっても、その年数を採用することにつき納税者を萎縮させるおそれがあることが考えられる。

しかし、これに関しては、真に適正な使用可能年数を見積もっているならば、建物の減価償却費だけで賃料収入を超えるとは考えにくく、大きな問題とはならないと思われる。

2 小括

1 において、各案を比較検討した結果、第 5 節の法定耐用年数を用いた場合に特例を不適用とする方策が、極めて小さなデメリットで、最も簡便に、損益通算を制限する特例を導入した際に生じる問題を解消することができることから、最も適切な方策であると考ええる。

もちろん、この案を採用したとしても、(ある程度の調整は必要かもしれな

いが) 他の案を重ねて採用してはいけないという性質のものではないので、例えば、短縮した耐用年数を採用した納税者が偶発的に損失を発生させたような場合に対処するために、第 1 節から第 4 節の案を、それぞれのデメリッ
トを考慮しつつ、何らかの形で併せて採用するといったことは、実際の立法
の際に考慮されてもいいものとする。

第 6 章 改正法令の適用時期

今回検討したいずれの改正を行うこととしても、改正以前に事業の用に供している建物から生じる所得に対しても適用するのであれば、不利益変更となる場合もあるので、その適用時期について、遡及立法になるかどうかという点での考慮が必要である。

第 1 節 租税における遡及立法の可否

1 租税における遡及立法

遡及立法に関しては、「憲法 84 条は納税者の信頼を裏切るような遡及立法を禁止する趣旨を含んでいる、と解すべき⁽¹⁰³⁾」とされており、「所得税や法人税のような期間税については、納税義務が成立するのは、期間の終了時である（税通 15 条 1 項・2 項 1 号・3 号）が、その基礎をなす課税要件事実（行為や事実）は、期間の開始とともに発生し所得はそれに応じて累積するから、年度の途中で納税者に不利益な改正をし、それを年度の始めにさかのぼって適用することは一種の遡及立法である⁽¹⁰⁴⁾」と解されている。

2 判例

暦年途中の租税法規の変更及びその暦年当初からの適用が違憲ではないと判断された判例⁽¹⁰⁵⁾において、憲法 84 条について、「課税関係における法的安定が保たれるべき趣旨を含むものと解するのが相当」とした上で、「法律で一旦定められた財産権の内容が事後の法律により変更されることによって法的安定に影響が及び得る場合における当該変更の憲法適合性については、当該財産権の性質、その内容を変更する程度及びこれを変更することによって

(103) 金子・前掲注(3) 121 頁。

(104) 金子・前掲注(3) 121 頁。

(105) 最判平成 23 年 9 月 22 日民集 65 巻 6 号 2756 頁。

保護される公益の性質などの諸事情を総合的に勘案し、その変更が当該財産権に対する合理的な制約として容認されるべきものであるかどうかによって判断すべきものである」という財産権に関する判断基準は、「納税者の租税法規上の地位が変更され、課税関係における法的安定に影響が及び得る場合においても」「最終的には国民の財産上の利害に帰着するものであって、その合理性は上記の諸事情を総合的に勘案して判断されるべきものであるという点において、財産権の内容の事後の法律による変更の場合と同様というべき」であり、「憲法 84 条の趣旨に反するか否かについては、上記の諸事情を総合的に勘案した上で、このような暦年途中の租税法規の変更及びその暦年当初からの適用による課税関係における法的安定への影響が納税者の租税法規上の地位に対する合理的な制約として容認されるべきものであるかどうかという観点から判断するのが相当と解すべきである」と判示されている。

3 本件における遡及立法の可否

本稿において提案する改正案についても、前記の判示と同様に、「当該財産権の性質、その内容を変更する程度及びこれを変更することによって保護される公益の性質などの諸事情」を総合的に勘案する必要がある。

本稿において提案する改正案は、課税期間（暦年）が終了した段階で計算される減価償却費と損益通算されるべき損失の金額に関するものであり、国外所在中古建物を購入した初年度以外においては、その期間内に外部との取引が存在しないことによって発生する費用及び損失である。

また、通常の不動産事業を行っている納税者であれば、そもそも、損失が生じることを前提にしているわけではないはずであり、損失が生じなければなんの影響も生じない損益通算の制限規定が、偶発的に損失となった場合の不利益防止規定と共に施行されるのであれば、法令改正によって変更される財産権の性質とその内容を変更する程度といった観点において、大きな不利益変更となるとは思われない。

他方で、総合勘案すべき公益についてであるが、前記判例においては、「使

用収益に応じた適切な価格による土地取引を促進し、土地市場を活性化させて、我が国の経済に深刻な影響を及ぼしていた長期間にわたる不動産価格の下落(資産デフレ)の進行に歯止めをかけることを立法目的として立案され、これらを一体として早急に実施することが予定されたものであったと解され、さらには「適用の始期を遅らせた場合、損益通算による租税負担の軽減を目的として土地等又は建物等を安価で売却する駆け込み売却が多数行われ、上記立法目的を阻害するおそれがあったため、これを防止する目的によるものであったと解される」といった公益上の要請があったことも重要な要素であろう。

ここで、本スキームは租税回避行為と節税の境界にある、少なくとも租税法規が予定しているわけではない租税負担の軽減策であることから、租税の公平な負担を実現するべく、これを個別に制限する立法は速やかに行われるべきであるが、これは前記判例における「我が国の経済へ深刻な影響」に対処するというまでの重大性があるとはいいい難いところである。

さらに、本スキームは本稿における分析のとおり、木造建物であれば、最短、購入後 4 年間で税負担軽減効果を享受しきることができ一方で、その 4 年間の途中で損益通算が制限されてしまうと、むしろ損失を被る可能性が高く、施行日以降又は施行日の翌年からの適用としたとしても、少なくとも駆け込み購入といった問題は生じにくいとも考えられ、やはり、法改正が行われたその年分の不動産所得の損失から損益通算の制限を適用する必要があるといえるまでの高い公益性があるとはいいい難い。

つまり、前記判例と比較して、改正が行なわれた年分から適用した場合の財産権の不利益変更の程度は低いものの、公益性も高くはないということになり、これらの諸事情を総合勘案した結果が、憲法 84 条に違反することになるか否かは、軽々に判断できないと言わざるを得ない。

そのため適用時期を改正年分からとする場合と、改正翌年分からとする場合のどちらが適切であるかについては、どちらも相応に合理的であるというほかなく、実際にどちらを採用するかは、法改正時の政策判断によるべきも

のと考える。

ただし、第 5 章において最も適切であると結論付けた、法定耐用年数を選択した場合に損益通算の制限を行わないという第 5 章第 5 節の案が不利益防止規定として採用された場合、それだけであれば、改正以前に購入し、法定耐用年数以外の耐用年数を前年までに選択した国外所在中古建物にかかる不動産所得については、改正が適用される年分以降の所得計算において、損益通算が制限された損失が救済されることなく消滅することとなる。これは、後年において制限された損失が費用化されるチャンスがある他の不利益防止規定案と比べれば、不利益の度合いが大きくなると考えられる。そのため、この不利益を減殺するために、何らかの措置、例えば、第 5 章第 1 節から第 4 節の各案のいずれかを併せて措置することが適当であると考ええる。

おわりに

今回の節税スキームについては、まずは、耐用年数省令の改正や法令解釈のレベルでは十分な対応は難しく、法改正によるべきであることが分かった。

そして、本スキームに対する対抗措置を簡易・迅速に立法するべく、損益通算の制限を出発点としつつ、所得税の本質的な理論との両立を図るために①対象となる納税者を所得金額によって制限する、②損益通算を制限された損失の3年間の繰越しを認める、③損益通算を制限された金額を順次費用化する特例を併せて措置する、④損益通算を制限された金額につき減価償却が行われなかったものとみなす特例を措置する、⑤法定耐用年数を適用することを選択した場合には損益通算の制限の対象外とする、という5案のメリット及びデメリットを検討した。

その結果、損益通算を制限する措置を導入すると同時に、⑤法定耐用年数を適用することを選択した場合には損益通算の制限の対象外とする、という案が、最も簡易な方法で本スキームを封じると同時に、損益通算を制限する特例を導入した際に生じる問題を、所得税に関する理論との抵触を避け、現行税制とのバランスを保ちつつ解消することができると結論付けた。

もちろん、立法担当者が実際に法案を作成する際に、どのような案を採用するのか、若しくは複数の案を組み合わせるのかということは、その時点での政策判断によるところが大きく、最終的にどのような制度となるかは分からないが、本論文における検討が、実際の立法の際の参考となれば幸いである。