

(3) 措法 41 の 4 関係

- 組合事業から生じた不動産所得について措置法第 27 条の 2 又は第 41 条の 4 の 2 の適用がある場合の土地等に係る負債の利子の額の計算

41 の 4 - 4 措置法第 27 条の 2 又は第 41 条の 4 の 2 の適用がある場合には、これらの規定により計算した金額に基づいて同法第 41 条の 4 を適用することに留意する。

この場合の措置法令第 26 条の 6 第 1 項各号の規定の適用におけるその年分の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の額は、組合事業（措置法第 27 条の 2 第 1 項及び同法第 41 条の 4 の 2 第 2 項第 2 号に規定する組合事業をいう。）に係る不動産所得を生ずべき業務の区分ごとに、次により計算した金額の合計額とする。

- (1) 当該負債の利子の額が、同法第 27 条の 2 第 1 項の規定の適用によりその年分の不動産所得の金額の計算上必要経費に算入しないこととされる金額（以下この項において「不動産所得の必要経費不算入額」という。）及び同法第 41 条の 4 の 2 第 1 項の規定の適用により、所得税法第 26 条第 2 項及び第 69 条第 1 項の規定その他の所得税に関する法令の規定の適用については生じなかったものとみなされる金額（以下この項において「不動産所得の計算について生じなかったものとみなされる金額」という。）を超える場合 当該超える部分に相当する額
- (2) 当該負債の利子の額が、不動産所得の必要経費不算入額及び不動産所得の計算について生じなかったものとみなされる金額以下である場合 当該負債の利子はなかったものとする。

不動産所得の金額の計算上生じた損失の金額がある場合において、当該損失が生じた年分の不動産所得の金額の計算上必要経費に算入した金額のうちに不動産所得を生ずべき業務の用に供する土地又は土地の上に存する権利（以下「土地等」という。）を取得するために要した負債の利子の額があるときは、当該損失の金額のうち当該負債の利子の額に相当する部分の金額として一定の金額は、所法第 69 条第 1 項《損益通算》の規定の適用については生じなかったものとみなされる（措法 41 の 4、措令 26 の 6）。

本通達は、当該損失のうちに措法第 27 条の 2 又は第 41 条の 4 の 2 の適用がある組合事業から生じた不動産所得が含まれる場合における当該負債の利子の額の計算方法を明らかにしたものである。

なお、措法第 41 条の 4 は損益通算の特例であるから、措法第 27 条の 2 又は第 41 条の 4 の 2 の適用がある場合は、これらの規定を適用して算出した不動産所得の金額について、同法第 41 条の 4 が適用されることになる。