

用財産以外の土地、建物等の譲渡所得の計算上生じた赤字については、土地建物等の譲渡所得以外の所得の黒字との損益通算はできないこととなった。また、土地建物等の譲渡所得以外の所得の赤字は、土地建物等の譲渡所得の黒字と損益通算することもできない。

計算ケース：給与所得者の不動産所得の損益通算

給与所得者が平成18年7月1日に賃貸用マンションを借入金で取得したケースにおける損益通算

【給与所得】

- ・平成18年分給与所得の金額6,900,000円

【不動産所得】

- ・取得金額20,000,000円（うち建物13,300,000円，土地6,700,000円）
- ・取得のためにした借入金18,600,000円
- ・収入金額660,000円
- ・必要経費1,675,000円（うち借入金利子275,000円）

(1) 不動産所得の金額

$$\begin{array}{r} \text{収入金額} \quad \text{必要経費} \quad \text{赤字の金額} \\ 660,000\text{円} - 1,675,000\text{円} = \Delta 1,015,000\text{円} \end{array}$$

(2) 土地部分の利息の計算

$$275,000\text{円} \times \frac{18,600,000\text{円} - 13,300,000\text{円}}{18,600,000\text{円}} = 78,360\text{円}$$

(3) 損益通算の対象とならない利子の額

$$\begin{array}{r} \text{計算上生じた赤字の額} \quad \text{土地等の部分の利息} \\ 1,015,000\text{円} \quad > \quad 78,360\text{円} \end{array}$$

∴ 78,360円

損益通算

$$\begin{array}{r} \text{給与所得の金額} \quad \text{不動産所得の赤字} \quad \text{損益通算できない利息} \\ 6,900,000\text{円} - ( 1,015,000\text{円} - 78,360\text{円} ) \\ \text{合計所得金額} \\ = 5,963,360\text{円} \end{array}$$

土地 13,300,000円	土地 6,700,000円
借入金 18,600,000円	土地部分 の借入金1,400,000円

78,360円