

# 米国中古不動産投資： 海外制度の違いを利用した節税対策

---

米国中古不動産の活用

2015年3月 公認会計士/税理士作成 J.K.Wiilton

# 1. 米国不動産は、取得価額に占める建物の評価割合が高いため、減価償却費を多く計上

## 米国不動産の建物と土地の評価

例. 100万ドルの米国不動産を購入した場合



取得価額 100万ドル

区分	評価割合	評価額
建物	80%※1	80万ドル
土地	20%※1	20万ドル

米国不動産は、一般的に取得価額に占める建物の評価割合が土地よりも高いため、減価償却費を多く計上できる

※1 米国では、ニューヨークやサンフランシスコなどの一部の都市圏を除き、建物と土地の評価割合は一般的に8：2と言われている

## 2.日本では中古物件で使用可能期間の見積りが難しい場合、簡便法により算出した年数で、減価償却

例. 築30年の中古木造住宅を  
100万ドルで購入した場合



取得価額  
100万ドル

区分	評価額	法定耐用年数	耐用年数	減価償却費
建物	80万ドル	22年※1	4年※2	20万ドル/年
土地	20万ドル	—	—	—

中古物件で使用可能期間の見積りが難しい場合、簡便法により算出した年数で、減価償却を行う※3

※1 国税庁ホームページ 主な減価償却資産の耐用年数（建物・建物附属設備）

※2 国税庁ホームページ 中古資産の耐用年数 法定耐用年数の全部を経過した資産の場合、その法定耐用年数の20%に相当する年数（22年 × 20% = 4.4年 → 4年）

※3 中古資産を事業の用に供するために支出した資本的支出の金額がその中古資産の再取得価額（中古資産と同じ新品のものを取得する場合のその取得価額）の50%に相当する金額を超える場合、簡便法により算出した使用可能期間ではなく、法定耐用年数を適用する。

### 3. 固定資産の修理、改良等のために支出した金額のうち修繕費は、支出時に損金に算入する

	修繕費
定義	固定資産の修理、改良等のために支出した金額のうち、 <u>維持管理や原状回復のために支出したと認められる部分</u> の金額
処理	支出時に損金算入 (修繕費、改良費などの名目判断ではなく実質判断)
例	<ul style="list-style-type: none"><li>• 1つの修理や改良などの金額が20万円未満※1</li><li>• 概ね3年以内の期間を周期として行われる修理、改良</li></ul>

- ※1 1つの修理、改良などの金額のうち、修繕費であるか資本的支出であるかが明らかでない金額がある場合、以下のように処理する
- 支出した金額が60万円未満のとき、またはその支出した金額がその固定資産の前事業年度終了の時点における取得価額のおおむね10%相当額以下であるときは修繕費
  - 法人が継続してその支出した金額の30%相当額とその固定資産の前事業年度終了の時点における取得価額の10%相当額とのいずれか少ない金額を修繕費とし、残額を資本的支出としているときは、その処理が認められる

## 4. 固定資産の修理、改良等のために支出した金額のうち資本的支出は、資産計上し、減価償却する

	資本的支出
定義	<u>固定資産の修理、改良等が固定資産の使用可能期間を延長させるか、価値を増加させるものである場合、その延長および増加させる部分に対応する金額</u>
処理	減価償却資産の新たな取得として取扱う。 資本的支出の金額を取得価額とし、資本的支出を行った本体の資産と同じ種類および耐用年数で償却する。
例	<ul style="list-style-type: none"><li>• 建物の避難階段の取付けなど、物理的に付け加えた部分の金額</li><li>• 用途変更のための模様替えなど、改造や改装に直接要した金額</li></ul>

## 5.法人所有：銀行ローンや減価償却費を必要経費にでき、売却時の実効税率は40%未満となる

法人所有（賃貸用）	
所有期間中	○ 法人税の計算上、以下を必要経費にできる ・ 銀行ローンの金利 ・ 固定資産税、減価償却費など
売却時	△ 法人税の実効税率（資本金1億円以下の場合） ・ 400万円以下: 約26% ・ 400万円超800万円以下: 約28% ・ 800万円超: 約36% ※譲渡損が生じた場合、損益通算や欠損金の繰越控除（9年間の繰越）ができる

## 6.個人所有：銀行ローンや減価償却費を必要経費にでき、売却時の譲渡所得の税率は40%未満となる

個人所有（賃貸用）	
所有期間中	○ 所得税における不動産所得の計算上、以下を必要経費に算入できる ・銀行ローンの金利 ・固定資産税、減価償却費など
売却時	△ 譲渡所得の税率 ・短期（5年以下）：39% ・長期（5年超）：20%