

⇨ 事業所得が赤字の場合の損益通算

Q : 私は販売業を営む個人事業者です。平成16年度の税制改正で、土地や建物等の譲渡損失は他の所得と通算できないこととなりましたが、土地や建物等の譲渡益については事業所得の赤字と通算することはできるのでしょうか？

A : 土地や建物等の譲渡益と事業所得の赤字を損益通算することはできません。

【解説】

所得税では、不動産所得、事業所得、山林所得又は譲渡所得について生じた損失は、他の所得と通算（損益通算）できる旨が定められています。平成16年度の税制改正において、土地や建物等を譲渡したことにより生じた損失については損益通算ができないこととされました。つまり、土地等の譲渡損は事業所得などの他の所得と通算することができなくなったわけですが、この取扱いはご質問のような逆のケース、つまり、土地や建物等の譲渡益があり事業所得の損失がある場合の損益通算にも同様に適用されます。つまり、含み益のある土地等を譲渡して譲渡益が出たとしても、事業所得の赤字と通算することはできないということになっていますので注意してください。

なお、この規定は平成16年1月1日以後の譲渡から適用されますが、平成16年1月1日以後の譲渡であっても、譲渡した者が死亡したり海外に出国したりしたことにより3月31日までに申告書を提出する場合は、従来通り損益通算することが認められています。

