

知って得する賃貸住宅経営

2010.11.1号

こんな場合の減価償却費の取り扱いとは？

賃貸住宅経営をするにあたり、必要経費の中でもウェイトの大きい減価償却費。その計算方法を誤るとその年の収益に差異が生じてしまいます。次のような各ケースについて、その計算方法をご紹介します。

★本来の減価償却費より少ない額しか必要経費に算入していなかった場合

所得税法の場合、減価償却費の計算は任意に行えるものではなく、強制的に償却されたものとして扱われます。したがって今年は賃貸収入が減少したから減価償却費の必要経費算入額を少なくしようといったことができません。このため本来の減価償却費より少ない額しか必要経費に算入していなかったとしても、本来の減価償却分は、帳簿価額から減少したものとして取り扱われてしまいます。

たとえば取得価額 500 万円の減価償却資産があったとします。本来は毎年 100 万円ずつ減価償却しなければならなかったところ、80 万円しかしていないことに 3 年経ってから気づきました。本来の減価償却累計額は 300 万円ですが、240 万円しか償却していません。このような場合、差額の 60 万円を気づいた年の必要経費とすることはできません。60 万円は永遠に減価償却できませんし、いずれこの資産を手放すときにも取得費として算入することもできません。

★年の途中で相続が発生した場合

たとえば 5 月 10 日にアパートの所有者の相続が発生したとします。この場合の減価償却費の計算で問題になるのは、亡くなった方(被相続人)の準確定申告で必要経費に算入できる減価償却費の額はいくらかなのか、アパートを相続した人(相続人)の減価償却費の計算はいくらとすればいいのかということです。杓子定規に考えれば、1 年間の減価償却費のうち、1 月 1 日から 5 月 10 日までの 130 日分を被相続人、残りの 235 日分を相続人の減価償却費として算入するように思えます。しかし減価償却費の計算では日数計算という概念がなく、月単位で計算することになっています。したがって 5 月までの 5 か月分を

被相続人が、残り 7 か月分を相続人が必要経費に算入することになります。

★定率法により償却されていたアパートを相続により取得した場合

平成 10 年 3 月 31 日以前に取得された建物までは定率法により減価償却することが認められていました。したがって古いアパートを相続した場合、そのアパートは定率法により減価償却計算が行われている可能性があります。このようなアパートを相続した場合、往々にして被相続人と同じ減価償却計算をしていれば問題ないと思いがちですが、税務署に間違いを指摘される恐れがあります。平成 10 年 4 月 1 日以降に取得した建物は定額法での減価償却計算が強制されます。「取得」というのは購入などによるものだけではなく、相続によるものも含まれます。したがって平成 10 年 4 月 1 日以降に取得したアパートは被相続人がどのような減価償却方法を採用していたかにかかわらず、定額法により減価償却費を計算する必要があります。

★年の途中で減価償却資産を譲渡した場合

たとえば 5 月にアパートを譲渡した場合、1 月から 5 月までの減価償却費を計算し、これを不動産所得の計算上必要経費に算入すると考えるのが普通です。しかし所得税法は 1 月から 5 月までの減価償却をしないで、前年末の未償却残高を取得費として譲渡収入から控除するのが原則となっています。これを誤ると、譲渡による所得は分離課税方式で一律 20% (長期譲渡・住民税分を含む)の税率による税額計算ですが、不動産取得は総合課税として超過累進税率が適用されるため、税額に差が生じることになるのです。ただし、納税者の選択により 1 月から 5 月までの減価償却費を計算しこれを不動産所得の計算上必要経費に算入する方法も認められています。