

# 知って得する賃貸住宅経営

2009.7.1号

## 相続で取得したアパートの減価償却費

去年、お父さんからアパートを相続して、初めて確定申告したAさん。このアパートは平成11年に新築された木造のアパートです。お父さんは生前、このアパートや事業用資産についてすべて「定額法」で減価償却していました。

初めての確定申告。いろいろな参考書を紐解きながら、ハラハラドキドキで挑みましたが、結局はお父さんが毎年していた確定申告書をお手本に、見よう見まねで作成しました。

### ★ポイント1～相続で引き継ぐもの

#### 引き継がないもの

相続によって取得した減価償却資産について所得税の確定申告をしようとするとき、被相続人（ここではお父さん）が減価償却費の計算に用いていた取得価額などの計算要素については、相続によって引き継ぐものと引き継がないものがあります。

#### ■ 引き継ぐもの

建築価額などの取得価額（取得費）

その資産を実際に取得した取得日

減価償却後の未償却残高

ここで、被相続人が採用していた減価償却方法は引き継ぎの対象外であることがポイントです。

減価償却の方法は、建物には定額法が強制されますが、それ以外については届出さえすれば定率法の採用も可能です。このため被相続人が建物以外の減価償却資産に法定償却方法である「定額法」ではなく、「定率法」という減価償却の方法を採用していた場合があります。この定率法は税務署に減価償却の方法として定額法ではなく定率法を採用したいとして、届出をした場合にのみ採用できるものです。そして被相続人が従前この届出を提出しているからといって、自動的に相続人（ここではAさん）がこれを引き継ぐというものではないのです。

Aさんの場合、幸いにしてお父さんが法定償却方法である定額法によって減価償却をしていたため事なきを得ましたが、被相続人が減価償却方法の届出をして定率法を採用していた場合には、相続人もあらためてこの届出をしない限り、法定償却方法である定額法の採用が強制されてしまうのです。

### ★ポイント2～定額法と旧定額法

平成19年4月1日以降に取得した建物などの減価償却資産については、減価償却の方法そのものが大きく変わっています。同じ定額法でも、減価償却方法が変更されています。平成19年3月31日以前に取得した減価償却資産に適用されていた定額法を特に「旧定額法」と呼びます。その場合の減価償却費は「取得価額×0.9×法定耐用年数に應ずる償却率」で計算されます。ところが平成19年4月1日以降に取得した減価償却資産に定率法を適用する場合には「取得価額×法定耐用年数に應ずる償却率」として、0.9を乗する必要がなくなりました。

（2007.3.1号参照）

### ★ポイント3～減価償却計算上の取得日に注意

このケースのように「相続によってアパートを取得した」ことも減価償却費の計算上では「取得」に該当します。したがって、その相続が平成19年4月1日以降であるならば、平成19年4月1日以降に取得したものとして新しい減価償却方法で計算しなければなりません。

被相続人のお父さんのアパートの取得日は平成11年ですから、同じ定額法でも「旧定額法」で確定申告をしていたはずです。

しかし、相続人のAさんの取得日は平成20年になるので、新しい「定額法」で計算しなければなりません。

