

知って得する賃貸住宅経営

2009.4.1号

アパート経営における資産損失の取扱い

資産損失とは、アパートの取り壊しなど、その固定資産そのものが滅失することによって生じる損失のことをいいます。具体的には未だ減価償却によって必要経費に算入されていない部分、いわゆる未償却残高の取扱いといえます。

アパートが老朽化したなどの理由で、新たにアパートを建て替えるということは、よくある話です。この取り壊すアパートがすでに税務上の法定耐用年数を十分に経過していれば、大きな資産損失は生じません。しかし、何らかの理由で、まだ法定耐用年数を経過していない建物を取り壊す場合には、本来であればこれから減価償却をして年々の必要経費となっていくはずの部分が相当額残っていることがあります。

このような場合の未償却残高は、アパートという建物が存在しなくなるので、当然にその全額が取り壊した年の必要経費に算入されるものと考えがちです。そうなれば、取り壊した年の不動産所得は相当減少することになります。

ところが、すべてのケースでこのような取扱いになるわけではありません。

★事業的規模でアパート経営していた場合

事業的規模すなわち「おおむね5棟10室以上の貸家規模」でアパート経営をしていた場合は、そのアパートの一部または全部を取り壊して生じる資産損失は、その全額が必要経費に算入されます。このため、その資産損失がないとした場合に計算される不動産所得の額を大きく上回る資産損失があって、その結果、その年の不動産所得の金額が赤字になってしまうということも起こり得るわけです。そしてその不動産所得の赤字は他に給与所得などの所得があればこれと通算（相殺）されて、その年の所得を圧縮することになります。通算可能な他の所得がなければ、青色申告者についてはその損失を翌年以降に繰り越すこともできます。

例) 資産損失がないとした場合に計算される

不動産所得（仮の不動産所得）	500万円
給与所得	700万円
資産損失	1,500万円

仮の不動産所得 500万円	給与所得 700万円
資産損失 1,500万円	

300万円の赤字
↓
青色申告者なら翌年以降に繰越

★業務的規模でアパート経営していた場合

ところが、事業的規模に満たない場合、「おおむね5棟10室以上の貸家規模」未満（業務的規模）で行われていた場合には、その年の不動産所得の金額を限度として必要経費に算入できるに過ぎないのです。例えば資産損失を計上する前の不動産所得の金額が100万円、資産損失の金額が250万円だとすると、資産損失のうち必要経費に算入できるのは100万円までで残りの150万円は全く切り捨てられてしまいます。給与所得などの他の所得との通算（相殺）もできなければ、翌年以降に繰越もできません。

例) 資産損失がないとした場合に計算される

不動産所得（仮の不動産所得）	100万円
給与所得	700万円
資産損失	250万円

仮の不動産所得 100万円	給与所得 700万円
資産損失 250万円	

不動産所得 150万円の赤字→切捨て

この場合、事業的規模か業務的規模かの判断は、アパートの取り壊し時点で判断します。業務的規模のアパートを取り壊し、事業的規模のアパートに建てかえる場合には注意が必要です。