

知って得する賃貸住宅経営

2009.2.1号

今年の確定申告の注意点～減価償却費

毎年のことですが、今年も確定申告の時期となりました。去年1年間の総決算を今、改めて確認する時期です。1年間の活動の結果が数字として明らかになるこの時期、不安と期待が交錯し…さて、毎年のようにめまぐるしく変わる税制。今回の確定申告の注意点は？

★減価償却費の計算に注意

賃貸住宅経営にあたって、大きな経費となる減価償却費。平成19年3月31日以前に取得した原価償却資産と、平成19年4月1日以降に取得した減価償却資産では、減価償却の方法（定額法あるいは定率法）は同じであっても、計算の仕方が変わってきます。

1-1) 旧定額法

平成19年3月31日以前に取得したものに対して適用する定額法を「旧定額法」と呼びます。減価償却費の計算は

取得価額×(1-0.1)×定額法による償却率で計算します。カッコの中の0.1に注目してください。これを残存価額といって、取得価額そのものを償却計算の対象とするのではなく、減価償却費は取得価額から残存価額相当額を差し引いた金額で計算するということを意味します。その上で、取得価額の95%に達するまでは減価償却計算を継続することができます。残り5%は減価償却できず、その資産が除却されるまで必要経費とはなりません。

1-2) 定額法

平成19年4月1日以降に取得した資産については新しい定額法が適用されます。これを単に「定額法」と呼びます。減価償却費の計算は

取得価額×定額法による償却率で計算します。すなわち残存価額を考慮せず、取得価額の全額が償却の対象となります。そして残りが1円に達するまで償却計算が継続されます。

2-1) 旧定率法

平成19年3月31日以前に取得したものに対して適用する定率法を「旧定率法」と呼びます。減価償却費の計算は

未償却残高×定率法による償却率

で計算します。やはり取得価額の95%に達するまでは償却計算が継続できます。

2-2) 定率法

平成19年4月1日以降に取得した資産については新しい定率法が適用されます。これを単に「定率法」と呼びます。減価償却費の計算は

取得価額×定率法による償却率

で旧定率法の計算と同じですが、その結果として減価償却費が「償却補償額」に満たなくなった年分から別途「改定償却率」を用いて、その年分以降の減価償却費の減価償却計算を行い、結果として1円になるまで償却計算を継続します。

★償却が終わっている資産、ここに注意

昨年の確定申告書に、お持ちの減価償却資産の中で取得価額の95%まで償却が終了し、残す5%相当額が未償却残高としてここ数年変わらず計上されているものはありませんか？平成19年度分の確定申告書上で、すでに5%まで償却が進んでいるものがあれば、平成20年度分、すなわち今度の確定申告から、この残っている5%については（未償却残高-1）÷5で計算した金額を償却ができるようになりました。

これは平成19年4月1日以降に取得した資産が1円まで償却できるようになったのに、平成19年3月31日以前に取得した資産のみ5%の未償却残高を維持しなければならないのは矛盾するからです。

