

知って得する賃貸住宅経営

2007.7.1号

平成19年度税制改正 減価償却 その3

今年度税制改正で減価償却制度が大きく改正されました。

(2007.3.1号及び2007.6.1号参照)これにより平成19年4月1日以降に取得した減価償却資産については新定率法あるいは新定額法が適用されます。ただし平成19年4月1日以降に取得した減価償却資産すべてに新定率法あるいは新定額法が適用されるのかというと、答えはNOです。新定率法あるいは新定額法は、年々の必要経費に算入される減価償却費を計算する場面で適用されるもので、それ以外の場面ではその適用がない場合があります。



★新定額法が適用されない例

非業務用の減価償却資産を譲渡した場合、あるいは非業務用の減価償却資産を業務用に転用した場合には従前通りの方法(“0.9”を乗じて)で減価償却費を計算します。具体的には

(例1) 自宅売却時の譲渡収入を計算するとき

(例2) 自宅を賃貸住宅として貸す場合に建物の未償却残高を計算するとき

などがこれに当たります。

★計算してみると・・・

前述の(例1)を具体的に計算してみます。

平成19年4月1日以降に5,000万円で取得した法定耐用年数20年の木造の自宅を12年後に3,500万円で譲渡したとします。なお譲渡費用は0円とします。



この譲渡により、譲渡益が生じれば確定申告によって譲渡税を払わなければなりません。譲渡所得の計算は不可欠です。

譲渡所得=3,500万円(譲渡収入)−取得費

ここで取得費(売却した自宅の税務的金額)は取得価額5,000万円から経過年数分の減価償却費相当額を差し引いて算出されます。

非業務用減価償却資産の耐用年数は通常の法定耐用年数を1.5倍します。この例の耐用年数は30年となります。(この点については改正前後で変更はありません)

新定額法で計算した減価償却費相当額

$$5,000^{\text{万}}_{\text{円}} \times 0.034 \times 12 \text{年} = 2,040^{\text{万}}_{\text{円}}$$

旧定額法で計算した減価償却費相当額

$$5,000^{\text{万}}_{\text{円}} \times 0.9 \times 0.034 \times 12 \text{年} = 1,836^{\text{万}}_{\text{円}}$$

平成19年4月1日以降に取得したとはいえ、この例は自宅つまり非事業用減価償却資産なので、旧定額法を用いて計算します。旧定額法のほうが減価償却費を少なく計算する仕組みなので譲渡所得は低くなります。

新定額法計算した場合の譲渡所得

$$3,500^{\text{万}}_{\text{円}} - (5,000^{\text{万}}_{\text{円}} - 2,040^{\text{万}}_{\text{円}}) = 540^{\text{万}}_{\text{円}}$$

旧定額法計算した場合の譲渡所得

$$3,500^{\text{万}}_{\text{円}} - (5,000^{\text{万}}_{\text{円}} - 1,836^{\text{万}}_{\text{円}}) = 336^{\text{万}}_{\text{円}}$$

このように、減価償却制度が改正され減税となる一方で、その計算方法は複雑になってしまいましたので、注意が必要です。

松下電工株式会社 住建事業本部 住宅システム事業推進部

協力：監修 公認会計士・税理士 金田一広幸 CFP 高坂繁樹

編集 株式会社E.L.ハウジングカンパニー

記載内容は平成19年5月現在のものです。

※無断転載を禁止します