

知って得する賃貸住宅経営

2007.3.1号

平成19年度税制改正 1円を残して減価償却

アパート経営をされている方にとってなじみの深い必要経費といえば、まず思い浮かべるのが減価償却費といえるでしょう。今回の税制改正では、この減価償却制度が変わりました。これまで残存価額となって償却できなかった部分を1円だけ残して償却できるようになりました。アパート経営者にとっては朗報です。

★おさらい…これまでは

アパートなどの固定資産を取得した場合、このとても大きな出費の全てをその年の必要経費とすることはできません。建物や備品などは、構造や種類によって細かく定められた法定耐用年数に亘って取得に要したコスト（取得価額）を按分し、その年の必要経費としなければなりません。ところが、法定耐用年数が経過しても、毎年の減価償却費の累計額はその取得価額の100%とはならず、減価償却することのできない部分が残る仕組みになっています。

例1) 100万円の固定資産を取得

法定耐用年数 10年

定率法で減価償却

毎年の減価償却費： $100^{\text{万}} \times 0.9 \div 10^{\text{年}} = 9^{\text{万}}$

この例の場合、9万円を10年に亘って減価償却しますが、合計しても90万円にしかならず、10万円は減価償却できないまま、その固定資産を保有する限り残ってしまいます。これは100万円に0.9を乗じて計算しているからです。この「0.9」の意味は取得価額のうち10%は法定耐用年数が経過しても価値が残るだろうと仮定しているもので「残存価額」と呼ばれます。現在の税法では残存価額を10%としつつも、法定耐用年数経過後もその固定資産が現役である場合には、取得価額の95%までは減価償却していることになっています。

★改正の背景

諸外国の減価償却制度の多くは、固定資産がその法定耐用年数を全うした場合には、取得価額の全額が償却できます。最近ではエアコン1台処分するにも、処分費用がかかります。少しの価値が残るところか、処分に費用がかかるのでは、「残存価額」という考え

方に疑問が生じます。商品サイクルが年々短くなっている昨今では、法定耐用年数経過後の固定資産には価値など残っているはずもなく、「残存価額」自体が時代にそぐわなくなってきました。

仮に1億円のアパート投資をしても、そのうち5%に当たる500万円はアパートが存在する限り必要経費となる機会を奪われている状態にあるわけです。同じ固定資産を取得しても、日本では5%の償却不能部分が生じる分、税負担が重くなっているとの批判が以前からあり、企業を中心とする産業界からこの減価償却制度の見直しが要望されていました。

★新制度の概要

平成19年4月1日以降に取得する固定資産については、備忘価額として1円は残しておかなければならないものの、ほぼ全額が償却できるようになりました。なお、平成19年3月31日以前に取得した固定資産については、従前どおり95%まで償却した上で、残額から1円の備忘価額を控除した金額を5年間で均等償却することとなりました。

●例1の固定資産を平成19年4月1日以降に

取得した場合の毎年の減価償却費

$(100^{\text{万}} - 1^{\text{円}}) \div 10^{\text{年}} = 99,999^{\text{円}}$

但し、10年目は100,008円

●例1の固定資産を平成19年3月31日以前に

取得した場合の毎年の減価償却費

当初10年間 例の通り9万円

11年目 $(100^{\text{万}} \times 95\%) - 90^{\text{万}} = 5^{\text{万}}^{\text{円}}$

12～17年目 $(5^{\text{万}} - 1^{\text{円}}) \div 5^{\text{年}} = 9,999^{\text{円}}$

但し、17年目は10,003円

以上は定額法による減価償却を前提としていますが、定率法についても同趣旨の改正がされています。

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ELハウジングカンパニー

記載内容は平成19年2月現在のものです。

※無断転載を禁止します