

# 減価償却の落とし穴②

今回は前回の内容を具体例で見てください。

## 1. 耐用年数を間違えると

例えば、賃貸アパート 6,000 万円を取得し、何となくガッチリしているから鉄筋コンクリートかな・・・と、謄本確認をせず耐用年数を 47 年に設定したとします。ところが、15 年経過したところで謄本を確認したところ、構造には「軽量鉄骨造」と記載がありました。正しい耐用年数は何年だったのでしょうか。

表は、耐用年数について規定している「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」から建物の耐用年数の一部を抜粋したものです。軽量鉄骨造は〇年とあれば簡単なのですがそうはいかないようです。

謄本には「重量鉄骨造」、「軽量鉄骨造」の違いのみ記載されます（たまに単に「鉄骨造」というものもありますが、これは重量も軽量も含まれます）。重量鉄骨は 6 ミリ以上のものをいうので、耐用年数は 34 年で即確定です。問題なのは「軽量鉄骨」で、これは 6 ミリ未満ということまでは判明するのですが、3 ミリ以下なのか、4 ミリ以下なのか、4 ミリ超 6 ミリ未満なのかは建築資料を確認しなければわかりません。

| 細目                     | 鉄骨鉄筋または鉄筋コンクリート造 | レンガ、石、ブロック造 | 鉄骨の肉厚四ミリ超 | 金属造          |            |            | 木骨モルタル造 |
|------------------------|------------------|-------------|-----------|--------------|------------|------------|---------|
|                        |                  |             |           | 鉄骨の肉厚三超四ミリ以下 | 鉄骨の肉厚三ミリ以下 | 木造または合成樹脂造 |         |
| 事務所又は美術館用のもの           | 50               | 41          | 38        | 30           | 22         | 24         | 22      |
| 住宅、寄宿舍、宿泊所、学校又は体育館用のもの | 47               | 38          | 34        | 27           | 19         | 22         | 20      |

上記の例で、結局 4 ミリの鉄骨を使用していた場合は、ざっくりですが

- ①耐用年数 47 年の年間償却費  $6,000 \text{ 万円} \div 47 \text{ 年} = 1,276,595 \text{ 円}$
- ②耐用年数 27 年の年間償却費  $6,000 \text{ 万円} \div 27 \text{ 年} = 2,222,222 \text{ 円}$
- ③②-①=945,627 円



経費が 15 年間で  $945,627 \text{ 円} \times 15 = 14,184,405 \text{ 円}$  少ないのですから、その分所得が大きかったということになります。もし、30%の税率である（個人という前提です）なら、 $14,184,405 \text{ 円} \times 30\%$  ですが 425 万円税金を多く払い過ぎたということになります。所得税の他、住民税（税率 10%）、個人事業税（不動産貸付業 5%）、国民健康保険料などの社会保険料にも影響します。

## 2. 相続または贈与があった場合

上記の建物（6,000 万円、耐用年数 27 年）を相続により引き継いだ相続人は、その後の償却はどうすればよいでしょうか？相続で引き継ごうが構造は変わりませんので、6,000 万円の建物を引き続き 27 年の耐用年数で償却していきます。ただし、注意したいのは、相続・遺贈又は贈与による承継も「取得」とされるため、旧定額法を適用していた建物であっても、今年相続により引き継いだのであれば、今年取得したということで現行の定額法 27 年で償却を行うという点です（所基達 49-1）。

また、償却方法についても、定率法の選択が可能な資産であれば、相続人が届出を出すことによって、被相続人とは異なる償却方法で償却することも可能です。

カツオ『鉄骨造の償却間違いと鉄骨番長とどっちが怖いかな』