

不動産貸付 ～必要経費になるもの④～

例えばアパートを1億円かけて建築し、その全額を建築した年分の必要経費にしてしまったらどうでしょう。アパートはこの先何十年も売上を稼いでくれるのに、その全額を1年分の必要経費にしてしまうのは売上と経費のバランスからみても合理的ではありませんね。そこで会計（税法）では、資産の取得費を減価償却という方法により一定の年数に渡って経費を配分します。これを減価償却費といいます。今回はこの減価償却費について詳しく見ていきます。



(5) 減価償却費

① 法定耐用年数

資産は、建物・建物附属設備・車輛・器具備品などの種類や構造・用途ごとに細かく分類され、その資産が標準的に何年使えるのかが法令で定められていて、自分で勝手な年数を設定することはできません。これを法定耐用年数と呼びますが、各資産はこの法定耐用年数に基いた償却率により減価償却費の額を計算することになります。

② 償却方法と償却額

代表的な償却方法として、定額法と定率法があります。定額法とは、法定耐用年数に渡って毎年一定額を償却費として計上する方法です。一方定率法は、初年度の償却費が大きく計上され、法定耐用年数に渡って徐々に償却費の額が減っていきます。以下、簡単な例で見てみましょう。

設例) マズオは今年1月に新築マンションを取得し、同月から賃貸を開始しました。建物部分は1億円、エレベーターは500万円でした。償却費はそれぞれいくらでしょうか。

償却率 建物 0.022 (定額法)、 エレベーター 0.059 (定額法) 0.147 (定率法)

答) ①マンション本体の償却費

$$1 \text{ 億円} \times 0.022 = 220 \text{ 万円}$$

②エレベーターの償却費

定額法なら $500 \text{ 万円} \times 0.059 = 295,000 \text{ 円}$

定率法なら $500 \text{ 万円} \times 0.147 = 735,000 \text{ 円}$

定率法の方が随分と償却費の額が大きい感じがしますね？ただし翌年以降は既に償却した分は除いた残額（未償却部分）に償却率を乗じていきますので、翌年は626,955円、翌々年は534,792円・・・と年々償却費は小さくなっていきます。7年目に283,127円となり、以後定額法の償却費を下回ることとなります。定額法と定率法は選択することができますが、建物は定額法のみとなります。トータルで見れば定額法も定率法も償却費の合計額は一緒ですが、少しでも早く経費を計上したい場合には、定率法を選択した方がよいということになります。その場合には予め税務署へ定率法を選択する届け出をしなければなりません。届け出をしなかった場合には、自動的に定額法を選択したこととなります。また、土地は減価償却という考え方はありません。



アパートやマンションなど一棟まるごと取得した場合は、内訳明細から建物本体と給排水工事や電気工事、エレベーターなどの建物附属設備とわけたほうが有利となります。通常、これらの建物附属設備の方が耐用年数が短くなるため、早く経費にすることができるからです。

ワガメ 『一つが10万円未満か使用可能期間が1年未満の資産は、全額その年の経費にできるのよ』