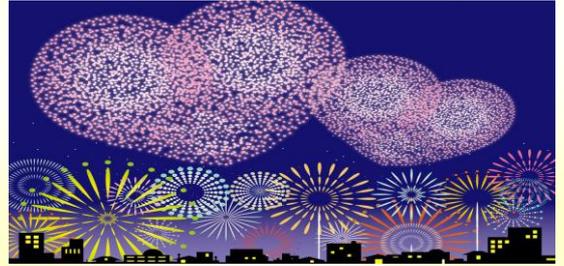


# 減価償却の落とし穴①

賃貸アパートや賃貸マンション、貸家のオーナーさん、確定申告書の税額だけではなく決算書の中身も把握していますか？今回は減価償却について見ていきましょう。



## 1. 減価償却とは

賃貸アパート（建物）や駐車場アスファルト舗装など時の経過と共に価値が減少していく資産（減価償却資産といいます）は、取得した時にその全額を必要経費とせず、使用可能期間で分割して必要経費に入れていきます。そして、その使用可能期間は資産の種類や構造・用途によって決められています（法定耐用年数）。オーナーの自由とすると税金を操作できることになってしまうためです。また、個人はどんなに赤字であっても毎年減価償却費を計上しなければならず、その計上が任意である法人とは大きく違う点です。

毎年の必要経費は決算書に、その根拠と償却後の情報は減価償却費の計算のページに載っています。

## 2. 減価償却のミスは怖い

購入時にいったん資産計上して償却期間さえ決めれば、あとは毎年同じ額を償却していくだけ（定額法の場合）です。毎年毎年、その償却費の計算は正しいだろうかを確認することはないでしょう。途中で作成する税理士が変わった場合でも、購入時の資料を入手し、検証するケースは少ないものと思われます。資産を買ったことは確かなのだから、何かおかしいと思ってもとりあえず前年通りに計算するしかないというケースもあります。

したがって、購入時に設定した耐用年数が間違っていたら、長年にわたって所得税の計算に影響を及ぼすこととなります。所得税に影響があれば、住民税にも社会保険料にも影響がある。「減価償却のミスは怖い」のです。ただ、間違った耐用年数で計算しても結局は全額必要経費になりますので、途中で税務署に指摘されなければ真相は藪の中・・・というケースも多いようです（特に個人の場合）。このように間違いが表に出ないまま償却を終えるケースもありますが、例えば相続税対策で個人の建物を不動産管理法人売却する場合、誤った耐用年数で計算してきたある時点での未償却残額は、時価とかけ離れたものとなっているはず。仮に償却費が過少だった場合は、譲渡とともに譲渡損が発生し、この譲渡損は他に譲渡益が出る不動産がなければ基本的に救済されません。時効の壁もあり、あのとときの税理士め・・・といっても遅いのです。

## 3. ひと手間の大切さ

建物の耐用年数を決める時、現在の耐用年数が正しいのかを確認する時には、登記簿（全部事項証明といいます）を入手しましょう。登記簿には、種類と構造が記載されていますので、その情報を元に判断すれば確実です。

鉄骨造の場合は骨格材の肉厚によって（3段階）耐用年数が変わります。肉厚が3ミリ違うだけで耐用年数は最大16年違うのですから、慎重に判断しなければなりません。登記簿に重量鉄骨とあれば即断できるようですが、軽量鉄骨の場合には、更に建築時の資料に目を通す必要があるでしょう。減価償却のミスは話や見た目や思い込みから生じているケースが多いようです。ひと手間掛けて確認したいものです。



ハナサワさん『そういえば、建物附属設備と構築物は定率法廃止になったのよ。これからは定額法のみですって』