daily コラム

2014 年 11 月 10 日(月)

〒810-0001　福岡市中央区天神 2-8-49　ヒューリック福岡ビル 7 階
税理士法人かさい会計　TEL 092-771-4421 FAX 092-771-1417
Email　info@kasai-grp.co.jp

資産の損失と
似て非なる取壊し費用

相続税の増税に備えた対策の一環として、金融緩和の継続と相まって、借入金による中古賃貸不動産の建替えも盛んのようです。

これら賃貸に供されている建物の建替えに伴う「取壊し等」により生じた損失、いわゆる資産損失については、不動産所得の金額の計算上、必要経費に算入されます。取壊し等には、除却、滅失等も含まれます。

資産損失の金額の計算

必要経費に算入される資産損失の金額は、その資産の原価ベースによる価額、いわゆる簿価を基礎として計算することとされており、建物については、損失の生じた日にその資産の譲渡があったものとみなして、その固定資産の取得に要した金額及び設備費並びに改良費の額の合計額からその資産の償却費の額の累計額を控除した金額です。

貸付規模と資産損失の必要経費

不動産所得の起因となる建物の取壊し等による資産損失が全額必要経費に算入されるかどうかは、取壊し時の不動産の貸付が事業的規模か、それ以外（業務的規模）か、どうかによって異なってきます。

事業的規模の場合には、その資産損失の全額を必要経費に算入することができ、不動産所得が赤字の場合は他の所得との損益通算、さらに、青色申告であれば純損失の繰越控除の適用があります。

一方、業務的規模の場合には、その年分の不動産所得（その資産損失を控除する前）の金額が限度になり、不動産所得が赤字であれば、その部分の金額は切り捨てられることになります。

なお、事業的規模かどうかは、①アパート等については、独立した室数 10 以上、②独立家屋の貸付については、おおむね５棟以上であれば、反証がない限り事業的規模とされ、また、事業税が課税されていれば事業的規模として取り扱われています。

取壊し費用と必要経費

建物の取壊しには、当然、取壊しのための諸費用がかかります。この取壊し費用も取壊しによって生じる損失、除却損と同様、不動産の貸付規模によって必要経費に算入される金額の範囲が異なるかどうかです。

資産損失は、あくまで資産の取壊し、除却、滅失による資産そのものの損失、原則、未償却残高相当額であることから、取壊し費用はその範疇には入りません。したがって、不動産の貸付の規模にかかわらず、業務供用部分については、全額必要経費に算入されます。

取壊し費用は、貸付の規模とは関係ないようだ！