

daily コラム

2016年7月27日(水)

〒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

「中古資産の耐用年数」適用は注意 リノベーション時の耐用年数

中古家屋の「リノベーション」

最近、不動産の分野で「リノベーション」という言葉をよく聞くようになりました。

「リフォーム」と区別が難しい表現ですが、「リフォーム」は、「老朽化した建物を当初の性能に戻すこと」。税務でいうところの「原状回復」のニュアンスに近い意味で用いられます。一方の「リノベーション」は、「用途や機能を変更して、付加価値を高めること」。好立地にある中古のマンションの古い間取りを変えてみたり、古民家の雰囲気そのままに、デザイン性を加えるなどして市場価値を高めるのがその例です。「用途変更」までに及ぶことが多く、「リフォーム」よりは大きくなることから、税務でいうところの「資本的支出」のニュアンスに近い意味で用いられます。

リノベーション時の中古資産の耐用年数

中古物件を購入して、すぐに「リノベーション」を行う場合には、税務上、注意したい点があります。「中古資産の耐用年数」の適用です。中古資産を取得した場合、次のような簡便法による耐用年数（残存耐用年数）を適用する場面が多いようです。

(1) 法定耐用年数の全部を経過したもの

法定耐用年数×20%＝残存耐用年数
(2) 法定耐用年数の一部を経過したもの
法定耐用年数－経過年数＋（経過年数×20%）＝残存耐用年数

中古資産を取得し、事業の用に供するにあたって改修に要した費用の額は、資本的支出として取扱われます。その資本的支出の金額が、中古資産の取得価額の50%に相当する金額を超えるときは、簡便法による残存耐用年数の見積もりができません。

簡便法が適用できない場合の耐用年数

この場合には、合理的に残存耐用年数を見積もることが原則となりますが、次の算式により算出した耐用年数の選択も認められています。

(算式)

$$\frac{(\text{中古資産の取得価額} + \text{資本的支出})}{A/A' + B/B'}$$

A：中古資産の取得価額

A'：中古資産について簡便法により算定した耐用年数

B：中古資産の資本的支出

B'：中古資産に係る法定耐用年数



不動産の有効活用
として今後も注目
される手法です！