

# 建物等を譲渡する場合の償却費計算上の注意点

## はじめに

建物など、使用や期間の経過によって価値が減少する資産（減価する資産）、を譲渡した場合の取得費については、その資産の取得価額から償却費相当額を差し引いて計算します。

この償却費相当額の計算については、その資産が業務用か非業務用かによって計算方法が異なってきます。そこで、今回のワンポイント情報では、業務用・非業務用それぞれの場合の償却費相当額の計算方法について、ご説明させていただきます。

## 1 譲渡所得の金額の計算

譲渡所得の金額は下記のように、譲渡収入から取得費と譲渡費用を控除して計算します。この場合の取得費について、建物など減価する資産については、下記算式のように、資産の取得に要した金額と設備費及び改良費の合計額から償却費相当額を控除して計算します。この償却費相当額の計算が業務用の資産と非業務用の資産とでは異なります。

$$\text{譲渡所得の金額} = \text{譲渡収入} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用})$$

### 取得費の計算

減価しない資産(土地など)

資産の取得に要した金額 + 設備費及び改良費

減価する資産(建物・建物付属設備・構築物など)

資産の取得に要した金額 + 設備費及び改良費 - 償却費相当額

## 2 償却費相当額

業務用資産の償却費相当額・・・ 譲渡の時までの減価償却費の額の累計額

業務の用に供していた期間内の各年分の所得の金額の計算上必要経費に算入された償却費の額の累積額

非業務用資産の償却費相当額・・・ 減価の額

その資産と同種の減価償却資産の耐用年数に、1.5 を乗じた年数(1年未満切捨て)をもとに定額法に準じて計算した金額に、その資産の非業務用期間の年数(6ヶ月未満切捨て、6ヶ月以上切上)を乗じて計算した減価の額

### 【ケーススタディ】

建物を譲渡した場合

< 譲渡収入 2,500 万円 所有期間 5年6ヶ月 取得価額 3,000 万円 耐用年数 22年(0.046) >

業務用建物の場合(貸家用)

$$2,500 \text{ 万円} - 2,316.9 \text{ 万円} = 183.1 \text{ 万円}$$

取得費

$$2,379 \text{ 万円(前年末簿価)} - 62.1 \text{ 万円} = 2,316.9 \text{ 万円} \quad * \text{定額法の場合} *$$

$$3,000 \text{ 万円} \times 0.9 \times 0.046 \times 6/12 = \underline{62.1 \text{ 万円}} \quad (\text{譲渡の時までの減価償却費})$$

非業務用建物の場合(居住用)

$$2,500 \text{ 万円} - 2,497.8 \text{ 万円} = 2.2 \text{ 万円}$$

取得費

$$3,000 \text{ 万円} - \underline{502.2 \text{ 万円}} = 2,497.8 \text{ 万円}$$

$$3,000 \text{ 万円} \times 0.9 \times (\text{注})0.031 \times 6 \text{ 年} = \underline{502.2 \text{ 万円}} \quad (\text{減価の額})$$

$$(\text{注}) 22 \text{ 年} \times 1.5 = 33 \text{ 年} \quad (0.031)$$

名南税理士法人

〒456-0031 名古屋市熱田区神宮二丁目6番7号

http://www.meinan.net/