

減価償却って何？ ～譲渡所得の基礎その3～

平成 28 年 10 月作成



数回にわたって不動産を売却した場合の税金についてお話していますが、今回は減価償却（取得費）についてのお話です。商売をしている人で経理の経験がある方や簿記の知識がある方にはなじみのある話ですが、そうでない人にはとても分かりにくい内容です。この減価償却を計算すると買った値段より売った値段のほうが安いから税金はかからないというわけではなくるので、注意が必要です。

前々回のコラム No. 051 で記載した譲渡所得を計算する算式に加筆して再掲します。

$$\text{譲渡価格} - (\text{①取得費 (購入価格} - \text{減価償却費)} + \text{②譲渡経費}) = \text{譲渡所得}$$

①の取得費はその売却した不動産を購入した金額です。また、購入したときに支払った仲介手数料等はこの取得費に含めます。なお、不動産が相続したものである場合には、被相続人が取得した時期・取得費をそのまま引き継ぐことになります。このような場合、取得費が不明なことも多いですが、その場合でも売却価格の 5%を取得費とみなして計算することができます。土地の場合には購入金額そのものですが、建物の場合には注意が必要です。建物は時の経過に伴って老朽化します。この老朽化は建物の資産価値を消費したものと考え、取得時から売却までの期間に応じて減価償却という計算により、購入金額から控除します。右下図は建物の購入価格 2 千万円、耐用年数を 40 年とした場合のイメージです。

$$\text{建物の取得価額}^{\ast 1} \times 0.9 \times \text{償却率}^{\ast 2} \times \text{経過年数}^{\ast 3} = \text{償却費相当額}^{\ast 4}$$

- ※1 建物と土地を同時に購入（建売）した場合には土地の金額と建物の金額を適正に区分する必要があります。この場合、平成以降の購入で、契約書に消費税が記載されていれば「その消費税額÷消費税率（3%・5%・8%のいずれか）+消費税額」で、建物の金額を計算することができます。これは土地の売買には消費税が課税されないことから建物の金額だけを計算することができるのです。昭和以前の購入や中古物件の購入等で消費税が課税されてないため、建物の価額が不明な場合は国税庁が公表している建物の標準的な建築価格表を用いて建物の価格を計算することができます（有利選択ではありません）。
- ※2 建物の構造・用途に応じて決められています。たとえば居住用（非事業用）の木造建物の場合には 0.031（耐用年数 33 年）で計算します。
- ※3 建物を使用開始（購入した時期ではない）した時から売却した時までの年数です。なお、この期間に 6 か月未満の期間がある場合には切り捨て、6 か月以上 1 年未満の期間は 1 年として計算します。事業用資産の減価償却費の計算とは異なります。
- ※4 償却費相当額は建物の取得価額の 95%を限度として計算します。

なお、**事業用の建物（事務所や店舗）の場合には、毎年計算している建物の未償却残高が取得費となります。**

②の譲渡経費は売却時に不動産会社に支払った仲介手数料、契約書に貼った印紙、売却に際して土地を実測した場合の測量費、その他、売却に際して直接要した費用を言います。なお、**固定資産税や建物等の維持管理に要した過去の費用（修繕費等）は譲渡費用に含めることはできません。**

