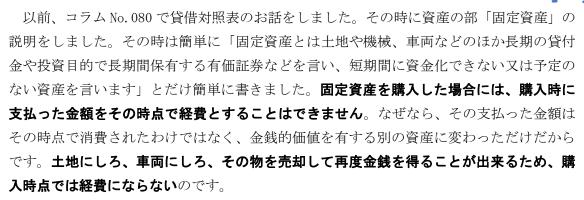
コラム No. 116

## 固定資産と減価償却 ~中古資産の耐用年数~

令和4年1月作成



この固定資産、実はもっと細かく分けられます。大きな分け方の一つとして①減価償却 資産と②非減価償却資産です。何が違うかと言うと、①減価償却資産は使用や時の経過に 伴って価値が減少していくもの、②非減価償却資産は使用や時の経過に伴って価値が減少 しないものを言います。

わかりやすい例を出しますと、同じ不動産と言われるものでも【建物は減価償却資産】、 【土地は非減価償却資産】に分類されます。建物は使ったり古くなったりするとその価値 は一般的に減少(減価)していきます。一方、土地は使っても古くなってもその価値が減 少(減価)することはありません(ただし、社会経済状況の変化等によって土地価格が変 動することはありますが、これは古くなった事や使用により損耗することに起因するもの ではありませんし、値上がりすることもあります)。

これら減価償却資産は、購入したときに一度に経費にするのではなく、その資産を使う (使える) 期間にわたって徐々に経費にしていきます。この手続きを【減価償却】と呼びます。とはいえ、購入した資産が何年くらい使えるかというのを把握するのは難しいため、 実務的には財務省が定める「減価償却資産の耐用年数に関する省令(以下「省令」と言います)」に定められた期間を用いることが一般的です。この省令には事務所用の鉄筋コンクリート造建物は50年、住宅用木造建物は22年、乗用車は6年等の資産の種類ごとに耐用年数が細かく定められています。また、この耐用年数とは異なる耐用年数を採用することもできますが、税務署は一般的にこれより短い期間の耐用年数を認めてくれません。

これらの耐用年数は新品の場合の年数です。中**古品を購入した場合、より短い期間で償却したいときは下記の算式で計算した耐用年数で償却することもできます**。

(その資産の耐用年数 - 中古資産の経過年数) + 中古資産の経過年数×20%

※ 算出した年数に1年未満の端数があるときは、その端数を切り捨て、その年数が2年に満たない場合には2年とする。

耐用年数が短いほうが、1年で経費にできる金額は増えます。しかし、最終的に経費にできる額は一緒なので、あえてこの中古耐用年数を使わないということ もあります。

ただし、購入した中古資産にその資産が新品で購入した場合の 50%を超える資本的支出をした場合にはこの計算をすることはできません。

1億円の建物、50年使 えるとしたら1年の経 費は200万円か。



山野邊税理士・不動産鑑定士事務所 | URL: http://yamanobe-office.c.ooco.jp/