

本誌 No.127 で平成 28 年度税制改正による制度の創設・見直しの 1 つとして、建物附属設備・構築物等の償却方法の見直しをご紹介しました。

今回はこれに関連して、法人税法上の減価償却の計算に関わる事項についてご紹介します。

### I 減価償却資産の取得価額

#### 1. 原則

取得価額＝購入代価または建設等のために要した原価 + 付随費用  
事業の用に供するために要した費用、購入または建設・製造のために要した費用（引取運賃、荷役費、運送保険料、購入手数料、関税など）が含まれます。

#### 2. 取得価額に含める費用として以下のものがあります。

##### (1) 建物等の取得に際して支払う立退料等

建物等の取得に際し、当該建物等の使用者等に支払う立退料その他立退きのために要した金額は、当該建物等の取得価額に算入します。

例えば、不法居住者がいることを前提として建物を取得した場合に、不法居住者を立ち退かせるために支出した裁判費用等も取得価額に算入することになります。

##### (2) 固定資産税相当額

資産の取得の際に売主に支払った固定資産税相当額については、買主には当該固定資産税の納税義務はないので税金ではなく資産の対価の一部ということになります。

したがって、取得価額に含めなければなりません。

#### 3. 取得価額に含めないことができる付随費用として以下のものがあります。

##### (1) 次に掲げるような租税公課等

- ①不動産取得税または自動車取得税
- ②新增設に係る事業所税
- ③登録免許税その他登記または登録のために要する費用

##### (2) 減価償却資産を取得するための借入金の利子（使用開始までの期間に係る部分）

ただし、借入金の利子を建設中の固定資産に係る建設仮勘定に含めたときは、その利子は固定資産の取得価額に含めたことになるので、完成時に利子相当額を損金に算入することはできません。

##### (3) 建物の建設等のために行った調査、測量、設計基礎工事等でその建設計画を変更したことにより不要となったものに係る費用

(4) 一旦結んだ減価償却資産の取得に関する契約を解除して、他の減価償却資産を取得することにした場合に支出する違約金

(5) 割賦販売契約などによって購入した資産の取得価額のうち、契約において購入代価と割賦期間分の利息や売手側の代金回収のための費用等が明らかに区分されている場合のその利息や費用

(6) 建物の建替えに伴う旧建物の取壊損失

所有している建物、構築物等でまだ使用に耐え得るものを取り壊し、新たにこれに代わる建物、構築物等を取得した場合は、その取り壊した資産の取壊し直前の帳簿価額は損金の額に算入します。

ただし、土地付き建物を取得した場合等で、その取得後おおむね1年以内にその建物の取り壊しに着手するなど、初めからその建物を取り壊して土地を利用する目的であることが明らかな場合には、その建物の取壊し直前の帳簿価額と取壊費用の合計額は、その土地の取得価額に算入します。

## II 事業の用に供した時期

「事業の用に供した日」とは、一般的にはその減価償却資産のもつ属性に従って本来の目的のために使用を開始するに至った日をいいます。

例えば、機械等を購入した場合は、機械を工場内に搬入しただけでは事業の用に供したとはいえ、その機械を据え付け、試運転を完了し、製品等の生産を開始した日が事業の用に供した日となります。

なお、賃貸マンションの場合には、建物が完成し、実際の入居がなかった場合でも、入居募集を始めていれば、事業の用に供したものと考えられます。

## III 事業年度が1年に満たない場合の償却費

法人設立1期目等の理由で事業年度が1年未満である場合の減価償却は、償却率の改定が必要となります。

### 【算式】

改定償却率＝償却率×当該事業年度の月数/12（小数点以下3位未満切上）

【例】 設立日：H28. 8. 1（3月決算）

構築物の事業供用日：H28. 12. 1

取得価額：500,000円（耐用年数20年、定額法、償却率0.050）

1. 償却率の改定

$0.050 \times 8/12 = 0.034$ （小数点以下3位未満切上）

2. 償却限度額

$500,000 \times 0.034 \times 4/8 = 8,500$

---

ご不明な点等がございましたら、お気軽に弊事務所の担当者にご連絡くださいますよう、お願いいたします。