

「建物」と「建物付属設備」は区分して減価償却

個人が不動産を賃貸して賃料収入を得ている場合、「不動産所得」として国税である所得税・地方税である住民税がかかることになっています。また、さらにその数が一定規模以上の場合は、事業税もかかることになる訳です。つまり建物やその設備・駐車場としての設備等々不動産所得税を計算する上で、不動産関係の貸付による収入の総額から必要経費を差し引いた金額に一定の税率を乗じた金額が納税額となります。

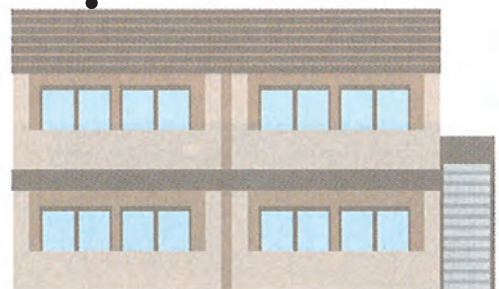
そこで上記にある必要経費とはいったいどんなものがあるのかと言うと、まず固定資産税・都市計画税・建物等の保険料・建物や設備の修繕費・借入金の利息そして今回のテーマである「減価償却費」なのです。

特にこの度は、建物とその付属設備の減価償却について右下一覧表をご参照下さい。その上で詳細をご説明させていただきます。

一般的には、個人が減価償却を行なう場合の方法としては「定額法」が原則となります。また建物本体と建物付属設備は区分して別々に減価償却することをお勧めいたします。なぜならば、もし新築アパートの建設費用を区分せずすべて「建物」として減価償却を行った場合、「建物」の耐用年数は「建物付属設備」より長いので(右上イラスト参照)、毎年の減価償却費は区分けした場合より少なくなります。つまり毎年の不動産所得が多くなり、当然所得税や住民税も高額になる訳です。面倒がらず区分けして減価償却費計算をして下さい。さらに詳しいことにつきましては、税理士等の専門家にご相談して下さい。

建物本体:27年
建物付属設備:15年

区分することで
減価償却費を多く計上



建物付属設備の耐用年数と償却率

建物付属設備	耐用年数(年)		定額法の償却率
電機設備 (照明設備を含む)	蓄電池 電源設備	6	0.167
	その他	15	0.067
給排水・衛生設備、 ガス設備	15		0.067

(注)減価償却費=建物付属設備価額×償却率×賃貸月数/12

建物(アパート)の耐用年数と償却率

構造	耐用年数(年)	定額法の償却率
木造	22	0.046
木骨モルタル造	20	0.050
RC造・SRC造	47	0.022
れんが造・石造・ ブロック造	38	0.027
S造	19・27・34 (骨格材の肉厚による)	0.053・0.038・0.030

(注)減価償却費=建物本体価額×償却率×賃貸月数/12