

## 注意したい 資本的支出の扱い

平成19年4月1日以後に資本的支出（固定資産の使用可能期間を延長または価額を増加させる部分の支出）を実施した場合の償却方法が見直されました。減価償却制度の全体的な改正の一面ですが、実務上多く直面することとして整理しておきます。

### 1. 改正前のタイプ

改正前の減価償却資産への追加支出は、その内容から支出した事業年度で修繕費として損金にできるタイプ（改正後も変わらず）と、支出した事業年度で、損金にするのではなく、減価償却の対象とするタイプ（改正後注意）がありました。後者は、明確に新たな資産の取得として償却計算することとなり、有利な新定率法を適用することとなりました。この見直された償却方法にも原則と特例があります。

### 2. 原則

元の本体である旧減価償却資産の取得時期が平成19年3月31日以前の場合は、本体は旧定額法または旧定率法で処理します。旧減価償却資産と資本的支出である追加償却資産を別の資産と考えて償却計算をします。

### 3. 特例

旧減価償却資産と追加償却資産を合算する特例です。条件として、旧減価償却資産は旧定率法を、追加償却資産は新定率法を採用していることがあげられます。

この場合、まず資本的支出をした事業年度では旧減価償却資産は旧定率法で、追加償却資産は新定率法（月数按分）で計算します。合算の時期は翌期首に行われます。

取得価額は、翌期首の旧減価償却資産と追加償却資産のそれぞれの帳簿価額の合計額となり、新たに取得したものとすることができます。

ただし、この場合は、旧減価償却資産の種類及び耐用年数に基づいて償却を行うこととなります。

## ナマの税務相談室

**Q** 今日は税理士会の税の相談日とのことで私が義母から遺贈により取得した不動産について相談したい、F花子といいます。

**A** 遺贈の内容は、アッ、お持ちになっているのは、公正証書ですね。

**Q** 義母所有木造二階建20室の貸付アパートと敷地約150㎡です。管理は義母の次男夫婦です。

**A** F花子さんが遺贈されたアパートと敷地150㎡は小規模宅地の準事業用に該当すると思いますが、税法上チェックしましょう。

**Q** ハイ、しかし先生、遺贈されたアパートは20室の貸付用で青色申告では事業規模ということに。

**A** F花子さんのいわれる通りですが、小規模宅地の相続税の税法では、「事業用」とは不動産の貸付けは該当しません。それでも、相当な対価を得て継続的に行われているアパー

## 遺贈と 小規模宅地特例

トの貸付用の敷地は「準事業」に該当します。50%の減額適用です。

**Q** 遺贈された物件の評価額は建物1,500万円

土地は150㎡で6,000万円、貸家が適用された建物が1,050万円に、貸家建付地の計算で土地が4,740万円に減額されていますが、更に土地は50%減額されるのですね。

**A** そのとおりです。F花子さん、義母の相続税として遺贈物件は課税されますが、法定相続人ではないので20%の加算が。

**Q** ハイ、それは判っています。法定相続人でもない私に義母は大きなアパートを遺贈され、その家賃所得が年間2,000万円位は見込めます。お陰で子供二人が希望の留学資金が。

**A** そうそう、遺贈物件には不動産取得税が課税されます。

**Q** 私は教員を辞めて不動産貸付業に専念します。今日はありがとうございました。

## ナマの税務相談室