その３

減価償却の解説

ーコンバージョンの収支計画 Ver.250401ー

ランド・プランニング・スタジオ

<https://land-ps.biz>

【減価償却制度の見直しについて】

減価償却制度は2007年度、2011年度12月、2016年度の税制改正により見直しが行われました。

□ 2007年4月1日以降に取得される減価償却資産については、償却可能限度額及び残存価額が廃止され、耐用年数経過時点に1円まで償却できることとなりました。

□ 定率法の償却率は定額法償却率の2倍となり、定率法であっても特定事業年度以降は均等償却することとなりました。

□ 2007年3月31日までに取得した減価償却資産については、償却可能限度額(取得価額の95％)に達した翌年以降5年間で1円まで均等償却できることとなりました。

□ 既存の減価償却資産に対して、2007年4月1日以降に行った資本的支出(大規模修繕等の追加投資)は、原則として、既存の減価償却資産と同様の減価償却資産を新たに取得したものとされることとなりました。

□ 2016年4月1日以降に取得される建物附属設備、構築物の償却方法については、定率法が廃止され定額法によることとなりました。

なお本書では、2007年3月31日までに取得した減価償却資産の償却方法を旧定額法、旧定率法、適用される償却率を旧償却率と表し、2007年4月1日以降に取得した減価償却資産の償却方法を定額法、定率法、適用される償却率を償却率と表します。

旧定額法及び旧定率法と、定額法及び定率法では、耐用年数により定められる償却率や、償却費の算定方法が異なります。

本ソフトでは、上記の改正に準拠しています。

【1】　減価償却の基本的な考え方

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 土地建物既所有の場合の従前資産、改築資産 | | | | |
|  | 従前資産 | | | |
|  |  | 従前建物 | | |
|  |  |  | 1998.03.31までに取得 | |
|  |  |  |  | 現に採用されている償却方法(旧定額法、旧定率法)により償却を継続  償却限度額(取得価額の95％)に達した翌年以降5年間で1円まで償却 |
|  |  |  | 1998.04.01～2007.03.31に取得 | |
|  |  |  |  | 現に採用されている償却方法(旧定額法)により償却を継続  償却限度額(取得価額の95％)に達した翌年以降5年間で1円まで償却 |
|  |  |  | 2007.04.01以降に取得 | |
|  |  |  |  | 定額法により償却 |
|  |  | 従前建物の附属設備・外構 | | |
|  |  |  | 2007.03.31までに取得 | |
|  |  |  |  | 現に採用されている償却方法(旧定額法、旧定率法)により償却を継続  償却限度額(取得価額の95％)に達した翌年以降5年間で1円まで償却 |
|  |  |  | 2007.04.01～2016.03.31に取得 | |
|  |  |  |  | 定額法、定率法により償却 |
|  |  |  | 2016.04.01以降に取得 | |
|  |  |  |  | 定額法により償却 |
|  | 改築資産 | | | |
|  |  | 改築金額を取得価額とする固有の資産として、従前資産と同様の方法により償却 | | |
|  |  |  | 従前資産を旧定額法、定額法により償却している場合は定額法により償却  従前資産を旧定率法、定率法により償却している場合は定率法により償却 | |
| 土地建物新規取得の場合の従前資産、改築資産 | | | | |
|  | 中古資産としての残存耐用年数を算定し、従前資産と改築資産は定額法により償却 | | | |
| 増築資産 | | | | |
|  | 増築金額を取得価額とする固有の資産として定額法により償却 | | | |
| 解体除却資産 | | | | |
|  | 除却損として初年度に償却のうえ、従前資産の期首取得費もしくは残存価額から控除 | | | |
| 用途変更 | | | | |
|  | 改修工事が完了した年度から新たな用途の残存耐用年数を適用のうえ償却 | | | |

【2】　土地建物既所有の場合の減価償却費の算定

A）従前建物

現に採用されている償却方法により、償却を継続します。

1998年3月31日までに取得した建物は旧定額法、もしくは旧定率法により、1998年4月1日以降2007年3月31日までに取得した建物は旧定額法により、2007年4月1日以降に取得した建物は定額法により償却します。

また、旧定額法、もしくは旧定率法による償却の場合、償却可能限度額(取得価額の95％)まで償却した年度の翌年度以降5年間で1円まで均等償却します。

□ 旧定額法

減価償却費

＝ (従前建物**期首**取得価額×非除却割合)×旧償却率×90％

＊ 従前建物**期首**取得価額とは、従前建物を取得した当時の価額のこと

□ 旧定率法

減価償却費

＝ 従前建物残存価額×旧償却率

□ 定額法

減価償却費

＝ (従前建物**期首**取得価額×非除却割合)×償却率

B）従前建物の附属設備･外構

現に採用されている償却方法により、償却を継続します。

建物附属設備･外構については、2007年3月31日までに取得した場合は旧定額法もしくは旧定率法により、2007年4月1日以降2016年3月31日までに取得した場合は定額法もしくは定率法により、2016年4月1日以降に取得した場合は定額法により、償却します。

また、旧定額法、もしくは旧定率法による償却の場合、償却可能限度額(取得価額の95％)まで償却した年度の翌年度以降5年間で1円まで均等償却します。

□ 旧定額法

減価償却費

＝ (従前建物の附属設備･外構**期首**取得価額×非除却割合)

× 旧償却率×90％

＊ 従前建物の附属設備･外構**期首**取得価額とは、従前建物の附属設備･外構を取得した当時の価額のこと

□ 旧定率法

減価償却費

＝ 従前建物の附属設備･外構残存価額×旧償却率

□ 定額法

減価償却費

＝ (従前建物の附属設備･外構**期首**取得価額×非除却割合)×償却率

□ 定率法

減価償却費(特定事業年度以前)

＝ 従前建物の附属設備･外構残存価額×償却率

減価償却費(特定事業年度以降)

＝ 特定事業年度における残存価額×改定償却率

C）改築建物、改築建物の附属設備･外構

コンバージョン、リノベーションにおける改築工事は資本的支出とみなされます。資本的支出は新たな資産の取得とみなされ、その支出金額を固有の取得価額として、従前の建物や建物附属設備と種類、耐用年数を同じくする別個の資産として減価償却します。

つまり、従前資産の償却方法が旧定額法、定額法の場合は定額法により償却し、従前資産の償却方法が旧定率法、定率法の場合は定率法により償却します。

□ 定額法

減価償却費

＝ 改築資産取得価額×償却率

□ 定率法

減価償却費(特定事業年度以前)

＝ 改築資産取得価額×償却率

減価償却費(特定事業年度以降)

＝ 特定事業年度における改築資産残存価額×改定償却率

【3】　土地建物新規取得の場合の減価償却費の算定

コンバージョン、リノベーションにおける改築工事は資本的支出とみなされ、残存耐用年数を算定のうえ、定額法により償却します。

なお、従前資産と改築資産は、種類、残存耐用年数を同じくする減価償却資産とします。

A）既存建物、既存建物の附属設備･外構の耐用年数

残存耐用年数は、小数点以下を切り捨てて求めます。

償却率は残存耐用年数により定められています。

なお、従前資産に改築工事費は含まれません。

a） 改築工事費＞従前資産の再取得価額の50％の場合

残存耐用年数＝法定耐用年数

＊ 再取得価額とは、その時の新品としての取得価額のこと

b） 改築工事費＞従前資産の取得価額の50％の場合

残存耐用年数

＝ (従前資産の取得価額＋改築工事費=

÷ { (従前資産の取得価額÷簡便法による耐用年数)

＋ (改築工事費÷従前用途での法定耐用年数) }

c） 簡便法　a),b)以外で法定耐用年数の全部を経過したもの

残存耐用年数＝法定耐用年数×20％

d） 簡便法　a),b)以外で法定耐用年数の一部を経過したもの

残存耐用年数

＝ (従前用途での法定耐用年数－経過年数)＋(経過年数×20％)

B）従前資産

□ 定額法

減価償却費

＝ (従前資産取得価額×非除却割合)

× 残存耐用年数により定められる償却率

C）改築資産

□ 定額法

減価償却費

＝ 改築資産取得価額×残存耐用年数により定められる償却率

【4】　増築建物、増築建物の附属設備･外構の減価償却費の算定

増築は新たな資産の取得とみなされるため、既存資産とは別個の資産として定額法により償却します。

□ 定額法

減価償却費

＝ 増築資産取得価額×償却率

【5】　用途変更

コンバージョンにより用途変更が伴う場合は、コンバージョンが完了した年度から新たな用途の法定耐用年数を適用します。

中古資産の残存耐用年数の算定において用途変更が伴う場合は、本ソフトでは、中古資産としての残存耐用年数に、用途変更による換算割合を乗じて、用途変更後の残存耐用年数としています。

用途変更後の残存耐用年数

＝ 残存耐用年数

× (用途変更後の法定耐用年数÷用途変更前の法定耐用年数)