

発行所

株式会社FPシミュレーション

大阪府中央区平野町3-1-10 Tel :06-6209-7678

編集発行人:税理士 三輪 厚二 Fax :06-6209-8145

### ◆ アパートの除却損

**Q** : 私は、父からアパート（12室の事業的規模）を相続しましたが、老朽化しているため取り壊して8室のアパート（業務的規模）に建て替えようと検討中です。

ところで、事業的規模と業務的規模では、除却損の取扱いが異なるようですが、私の場合はどのように取り扱われるのでしょうか。

**A** : 除却損全額が不動産所得の必要経費になります。

#### 【解説】

不動産所得の起因となる固定資産について取壊しをし、取壊し時の未償却残高相当の損失が生じた場合には、不動産所得が事業的規模であればその全額を必要経費に算入し、不動産所得の金額が赤字になれば他の所得との損益通算ができます。

一方、業務的規模であれば不動産所得の金額（その資産損失を控除する前）を限度として必要経費に算入するため、赤字が発生しても所得は0となり、他の所得との損益通算はできません。

なお、不動産所得の規模の判定は、固定資産の取壊しや除却を行った時によります。

ご質問の場合については、取り壊した時の規模が事業的規模ですので、建替え後の規模が業務的規模になったとしても、事業的規模に係る不動産の資産損失として全額必要経費に算入することができます。

ちなみに、取壊費用は、資産損失の金額ではありませんから、その規模にかかわらず、全額必要経費に算入できます。

