

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:06-209-7678

編集発行人：税理士 三輪 厚二 Fax:06-209-8145

## 🏠 居住用建物の譲渡・取得費は新耐用年数で計算

**Q**：建物の耐用年数が短縮されましたが、住宅を売却した場合の取得費の計算では、短縮前と短縮後のどちらの耐用年数を使って減価償却の計算をするのでしょうか。

**A**：短縮後の新耐用年数で計算することになります。

### 【解説】

平成10年度の改正では、建物に関する耐用年数が短縮されており、個人の場合には、平成10年分以後の所得税計算から適用されることとされています。

ところで、譲渡した資産が建物等のように、使用により価値の減少する資産である場合には、収入金額から控除する取得費は、その取得の日から譲渡の日までの間の減価償却費相当額を、取得価額、設備費、改良費の額の合計額から差し引いて計算することになります。

この減価償却費相当額を計算する際に適用する耐用年数について、国税庁では、住宅の取得費計算では、使用期間にかかわらず、旧耐用年数を一切考慮せず、新耐用年数だけを適用して計算を行う、との事務連絡を行っているようです。

その結果、償却費が増大し取得費が減少することとなり、納税者にとっては不利な扱いとなるケースも出てくることとなります。

