

アパマンオーナーのための『不動産税務通信』R6.7月号



相続により取得した建物の減価償却費の計算について
気を付けることはありますか？



定率法はもう適用できない点に注意が必要です。

賃貸している建物を相続した場合、

- ・ 取得価額
- ・ 未償却残高
- ・ 耐用年数

は引き継ぐが「償却方法」は引き継がない。



相続した建物(付属設備・構築物含む)の償却方法は「**定額法**」一択！

計算例

- ・ 被相続人は平成9年1月に新築取得し旧定率法で税務署に届出
- ・ 鉄筋コンクリート造、当初からずっと賃貸に出している
- ・ 令和6年1月に相続発生(被相続人の減価償却は令和5年12月までとする)
- ・ 取得価額4,000万円(すべて建物とする)

被相続人の減価償却計算

耐用年数47年 償却率0.048(旧定率法)

平成9年 40,000,000円×0.048 = 1,920,000円

40,000,000円-1,920,000円 = 38,080,000円

平成10年 38,080,000円×0.048 = 1,827,840円

⋮

令和5年 11,133,224円×0.048 = 534,394円

令和5年末の未償却残高

11,133,224円-534,394円 = **10,599,830円**

相続人の減価償却計算

耐用年数47年 償却率0.022(定額法)

令和6年 40,000,000円×0.022 = 880,000円

令和6年の未償却残高

10,599,830円-880,000円 = 9,719,830円

かつては建物も定率法で減価償却が認められた時代もありましたが、現在は建物・付属設備・構築物は定額法だけが認められています。相続した賃貸不動産が定率法を適用しているケースは珍しくないですが、相続後は定額法で計算しなければならないので注意して下さい。

税理士紹介ページ
弊所に所属する
税理士一覧です。



電話・面接相談



新宿相談所(新宿三井ビル33階)

横浜相談所(横浜スカイビル20階)

東京日本橋相談所(ビジネスエアポート日本橋内)

TEL : 03-3344-3301
Mail : ask@tokyocity.co.jp
ご利用時間09:30~17:30