

減価償却資産の範囲(その2) アパートを建てる場合の宅地造成費

問題

現在、畑になっているところを宅地造成してアパートを建てる予定です。

建築費は当然ながら建物の取得価額に算入して減価償却するわけですが、宅地造成費も同じく建物の取得価額に算入することになるのですか？

答

建物の取得価額に算入します。

<解説>

農地は当然ながら地盤が軟弱であるため、アパートとかマンションを建てる場合、宅地に建てるよりも、より多くの造成費がかかります。

したがって、これらの宅地造成費は土地の取得費に算入することになるのではないかと疑問が湧くわけですが、これについては建物の取得価額に算入することになっております。

これは土地を改良することが目的ではなく、建物を建設して事業を行なうことが本来の目的であるため、このように建物の取得価額に算入するので。「算入することができる」ではありませんので、ご注意ください。

土地を造成して売却する場合には当然ながら土地の取得費に算入しますが、譲渡所得の計算上、土地の取得費は経費に算入されますので何の問題もないわけです。

<定期借地で土地を貸す場合の宅地造成費>

自分の土地にアパート等を建てるのではなく、その土地を造成した上で賃貸する場合の宅地造成費はどのように処理することになるのでしょうか？

建物は借地人が建てるわけですから、宅地造成費を建物の取得価額に算入するといった芸当はそもそも不可能です。

そこで定期借地で土地を貸す場合の宅地造成費は土地の取得費に算入せざるを得ないのです。

ただし、宅地造成費は通常、利息の付かない保証金を充当すると思いますが、それでは不足する場合の借入金に係る支払利息は経費になります（ただし、275 ページ以降の解説参照）。

なお、道路をアスファルトで舗装するといった構築物の設置費用は当然ながら減価償却資産になります。