

所得税 - 必要経費（資産損失）

資産損失 自宅を取り壊して自宅併用アパートを建てる場合の取壊し費用

問題

現在の自宅は建ててから 50 年にもなります。最近、ハウスメーカーの人が「自宅を取り壊して自宅併用アパートを建てた場合、自宅の建築費は家賃で賄^{まかな}える上、若干お釣りがくる」と言うのです。

年金等があるので、お釣りまでは期待していませんが（…と言いながら少しだけ期待して）、自己負担なしで新しい家を手に入れられるのならと、家内とも前向きに考えています。

ところで、現在の自宅は相当ガッシリしているので、取り壊すのに 200 万円もかかるようなのですが、この自宅の取壊し費用はどのように処理すれば良いのですか？

答

経費はもちろん、建物の取得価額にもなりません。単なる損失として処理することになります。

<解説>

建物の取壊し費用（建物の解体費用や除却費用）についても、よく質問されますが、これについては次のようにまとめることができます。

現在の建物の種類	取り壊す目的	
	土地を譲渡するため	アパート等を建てるため
アパート等の業務用	土地の譲渡費用	必要経費（注）
居住用	土地の譲渡費用	<small>かじかんれんひ</small> 家事関連費 家事関連費とは、例えばマイホームのローン支払等と同じく経費にも何にもならない単なる支出のことです。

（注）建物の取壊し費用ではなく建物の取壊し損失（その建物の未償却残高）については次のように処理することになっています。

イ. 建物の貸付規模が 5 棟 10 室（アパートの場合は 10 室、貸家の場合は 5 棟）以上である場合

常に全額必要経費になります。

ロ. 建物の貸付規模が 5 棟 10 室未満である場合

不動産所得の金額を限度として必要経費に算入できます。

それでは若干解説しておきます。

土地を譲渡する場合、現在ある古い建物を事前に取り壊すケースがありますが、この場合の取壊し費用は土地の譲渡費用となります。

これは現在の建物がアパート等の業務用であろうと居住用であろうと変わりません。

次に現在あるアパートとか貸家を取り壊してアパートとか賃貸マンションに建て替えるケースがありますが、この場合の建物の取壊し費用は不動産所得の必要経費になります。

もし取壊し費用を計上することによって不動産所得が赤字になった場合、他の所得と通算できますし、青色申告であれば翌期以降3年間繰り越すこともできます。

それでは設例のように自宅を取り壊して自宅併用アパートを建てる場合の自宅の取壊し費用はどうなるのでしょうか？

これについては表にあるように家事関連費として処理することになります。つまり、経費はもちろん、建物の取得価額にもなりません。

こんなことをあるハウスメーカーの研修会で話したところ、出席者の1人が「ええーっ!! 私はいつも自宅の取壊し費用は〔解体費一式〕として見積書を作っていますが、税務調査で否認されたことないですよ! 」と言われました。

優秀な税務調査官であれば「ここに解体費と書いてありますが、何を解体されたのですか? 」と質問すると思いますが、恐らく、このように質問したことのあたる税務調査官はゼロに近いと思われます。



なーんだ。ということは建物の取得価額に入れて減価償却しても問題ないんだ。

「……………」

なお、自宅併用アパートを取り壊して同じく自宅併用アパート(賃貸専用アパートでも同じ)を建てる場合の取壊し費用は床面積等により按分して処理することになります。

「……………」