



財産ドックでは、セミナーや個別相談を開催するだけでなく、大切なお客様に物心豊かな生活を送っていただけるよう、お役立ち情報をお届けしたいという思いから、“ドック通信”を発行しております。相続や遺言・不動産についての情報はもちろん、今後も幅広い情報をお届けできたらと考えています。

今回は、建て替え時にかかる諸費用の取扱いについて解説します。

財産ドック アドバイザー 早川めぐみ

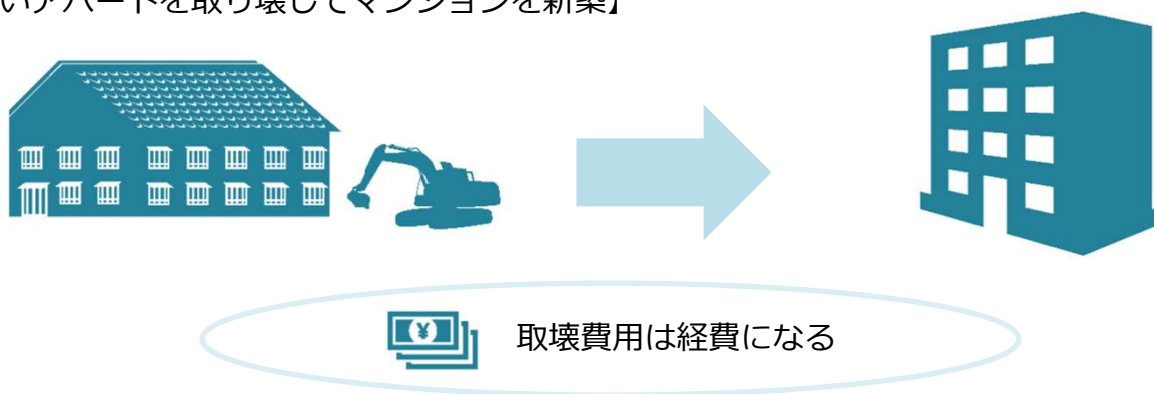


古いアパートを取壊して新たにマンションを建てる場合、取壊費用の扱いは？

建物の建築にかかる費用は金額も多額で、支出の内容也多岐に渡ります。そのため、経費処理に誤りがある場合があります。なかでも、古いアパートを取り壊して新たにマンションを建てる場合の取壊費用が、新しい建物の取得費になるのか必要経費となるか迷うところだと思います。

古いアパートを取り壊すために解体業者に支払った取得費用は全額が必要経費になります。しかし、自宅の取壊費用は、必要経費にも建物の取得費にもならず、不動産所得の計算上はなかったものとして取り扱われます。

【古いアパートを取り壊してマンションを新築】



裏面に、必要経費となる項目を表にまとめましたので、参考にしていただけましたら幸いです。

必要経費になるもの、ならないもの

立退料	旧アパートの入居者を立ち退かせるために支払った金額は、支払った年の必要経費となります。
取壊費用	旧アパートを取り壊すために解体業者さんなどに支払った金額は支払った年の必要経費になります。 しかし、自宅の取壊費用は、必要経費とはならず、不動産所得の計算上はなかったものとして取り扱われます。
除却損	旧アパートの未償却残高（取得価額－減価償却累計額）を損失として処理する場合には、【事業的規模であるか】【事業的規模以下であるか】によって取り扱いが異なります。 事業的規模（アパートでは10室以上、貸家では5棟以上）の場合、その金額が必要経費となります。 事業的規模未満の場合、この損失を計上する前の所得金額を限度として必要経費になります。
地鎮祭、工事関係者へのお茶や菓子差入れ代など	建物の建築費用として、建物の取得価額に算入されます。
アパートの完成前に支払った借入金の利子	アパート経営を初めて開始した場合には、建物の取得価額に算入します。アパート経営が2棟、3棟目の場合には、必要経費となります。ただし、建物の取得価額に算入することもできます。
登記料・抵当権設定料・不動産取得税	建物の表示登記、保存登記、抵当権設定料などの費用や不動産取得税は租税公課として必要経費となります。
地質調査・地盤強化・地盛・防壁など	建物、構築物などの建築のために行うものは、建物または構築物の取得価額です。ただし、土地の改良のためのものは、土地の取得価額に算入されます。
借地の承諾料・更新料	アパートを建てる場合に地主へ支払う承諾料や、借地契約の更新に伴う更新料は必要経費にはなりません。原則として、借地権の取得価額となります。
公共下水道にかかわる受益者負担金	公共下水道を設置する場合の受益者負担金は、繰延資産になります（償却期間6年）。
水道負担金	建物の取得価額に算入されます。

税理士に確定申告を任せていらっしゃる場合は問題ないかと思いますが、ご自身で確定申告をされていて判断に迷う場合は、財産ドックまでお気軽にご相談ください。