

本メルマガは山下税理士に日常業務の中から「間違いやすい・見落としがちな」税務のチェックポイントをQ&A形式でご寄稿頂いたものになります。ぜひご参考になさってください。

『質問』

賃貸用建物が2以上の用途に共用されている場合の耐用年数はどのようになるのか

《内容》

関与先のA社は、物流業を営んでおり、今期（3月期決算）の6月に、事務所用として新築された建物（金属造のもの（骨格材の肉厚は3ミリメートル以下。））を取得し、令和2年7月より賃貸の用（以下「賃貸建物」と略称します。）に供しています。

賃貸建物は、いずれも独立した出入り口があり、相互に通行ができない2つの部屋（以下、これらを「甲部屋」、「乙部屋」といいます。）に分かれています。

その面積割合は、甲部屋が200平方メートル（67%）、乙部屋が100平方メートル（33%）となっています。A社は、これを別々の賃借人に賃貸しており、甲部屋は歯科医院として、乙部屋は弁護士事務所としてそれぞれ使用されています。

このようなケースの賃貸建物の法定耐用年数は何年になるのでしょうか。

『答』

本件ケースの賃貸建物の各部屋の面積割合が、甲部屋が200平方メートル（67%）、乙部屋が100平方メートル（33%）であることを踏まえ、総合的・合理的な判断として、甲部屋の用途としての「病院用のもの」の17年を適用することになると考えます。

（解説）

- 1 耐用年数表において、同一の種類に属する減価償却資産で、構造が同じであっても、その「用途」によって異なる耐用年数を定めている場合があります。

この同一の減価償却資産について、その用途により異なる耐用年数が定められている場合において、減価償却資産が2以上の用途に共通して使用されているときは、各用途のために建物の一部に特別な内部造作その他の施設をしているというような場合を除き（耐用年数通達1-2-4）、その減価償却資産の用途については、その使用目的、使用の状況等より勘案して合理的に判定するものとされ、この場合、その判定した用途に係る耐用年数は、その判定の基礎となった事実が著しく異ならない限り、継続して適用されます。

なお、2以上の用途に共用されている資産の耐用年数については、その減価償却資産の用途を、使用目的、使用の状況等より勘案して合理的に判定して、当該用途に係る耐用年数を継続的に適用していくというのが原則的な取扱いとされています（耐通1-1-1）。

2 貸与している減価償却資産の耐用年数は、別表において貸付業用として特掲されているものを除き、原則として、貸与を受けている者の資産の用途等に応じて判定することとされています（耐通1-1-5）。

ご質問のケースの賃貸建物は、「建物」のうちの構造又は用途として「金属造のもの（骨格材の肉厚が3ミリメートル以下のものに限る。）」の区分に該当し、その用途ごとの耐用年数は「事務所用又は美術館用のもの及び左記以外のもの」は22年ですが、「店舗用、住宅用、寄宿舍用、宿泊所用、学校用又は体育館用のもの」は19年、「旅館用、ホテル用又は病院用のもの」は17年と規定されています（耐用年数省令・別表第一）。

そうしますと、ご質問のケースの賃貸建物の耐用年数については、甲部屋及び乙部屋の用途から「…病院用のもの」の17年、又は「事務所用…のもの」の22年にそれぞれ該当しますが、どちらを適用するかについては、面積割合が、甲部屋が200平方メートル（67%）、乙部屋が100平方メートル（33%）であることを踏まえ、総合的・合理的な判断として、「病院用のもの」の17年を適用することになると考えます。

ただし、この耐用年数の適用に当たっては、一度選択したもの（ご質問のケースの場合は「病院用のもの」の17年）を継続的に適用していくことが前提とされています（耐用年数通達1-1-1）。

〈著者プロフィール〉

山下 徳夫 氏

税理士、長崎県出身、旧大蔵省在職時には、法人税法関係の法律の企画立案事務に従事し、税務大学校教授在職中に公益法人課税・減価償却関係等に関する論文発表。

■■■■■ 著作権など ■■■■■

著作権者の承諾なしにコンテンツを複製、他の電子メディアや印刷物などに再利用（転用）することは、著作権法に触れる行為となります。また、メールマガジンにより専門的アドバイスまたはサービスを提供するものではありません。貴社の事業に影響を及ぼす可能性のある一切の決定または行為を行う前に必ず資格のある専門家のアドバイスを受ける必要があります。メールマガジンに依拠することによりメールマガジンをお読み頂いている方々が被った損失について一切責任を負わないものとします。