

実務研究

日本税務会計学会
平成19年2月 月次研究会



土屋 清人〔世田谷〕

建物・設備等の除却損を活用した節税効果

—建物は100年の物質耐用年数がある—

建物等の除却の処理を適正に行なうためには、先ず専門家は建物等に関する基礎的知識を知っておく必要がある。この知識があれば、建物等の除却損を計上する途が開かれることがわかる。

つまり建物は、10年から15年ごとに大規模修繕を行なわなければ、100年もの間建物としての機能を果たさないということである。

これを、除却という視点で説明すると、大規模修繕等と実際に取り除いた旧建物・旧建物附属設備は、会計においてもその「取り除いた」部分の未償却残高

この建物の基礎的知識とは、「建物自体は、100年もつように作られている」ということである。なぜならば、地球温暖化の防止や産業廃棄物の排出抑制、資源・エネルギーの有効活用など点から、建物の耐久性は100年にする必要があるのである。しかし、100年間建物としての機能を果たすためには、空調設備などの保守管理が必要である。そのため、10年から15年ごとに大規模修繕を執り行なわなければならない。「水ぶくれ」である。

「水ぶくれ」なんか大きな金額ではないとお考えの方も多いのではないだろうか。ここで「償却可能限度額の撤廃」の問題を考えていただきたい。何故、償却可能限度額を95%から100%にすべきだと、たかだか5%にこだわっているのだろうか。これは零細企業での5%を問題にしているのではなく、大企業や中小企業の5%を問題にしているためである。

購入した場合(表1(a))の仕訳で終了しているのではないか。もちろんこの建物勘定を建物附属設備勘定などに分類(b)することもあ

① 除却損を計上できない会計慣行

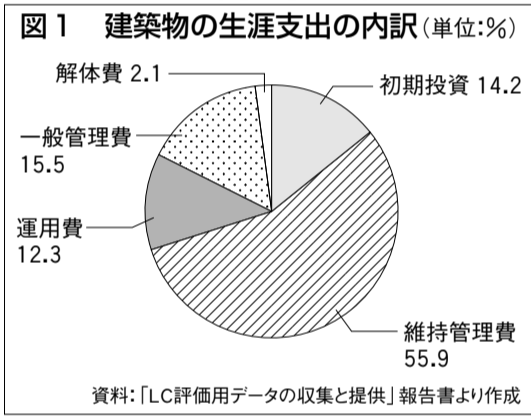
建物や設備等を取得した場合、実務家の多くは会計慣行として建物を建物勘定に一括で計上管理する傾向がある。極端な例でいえば10億5000万円の建物を

購入した場合(表1(a))の仕訳で終了しているのではないか。もちろんこの建物勘定を建物附属設備勘定などに分類(b)することもあ

あるため、固定資産台帳においても大雑把な管理しかできない。固定資産台帳において部分的な除却ができ

るように計上管理しておかないと、またバランス・シートに「水ぶくれ」が生じることになる。

(表1) (a) (建物)1,050,000,000 (預貯金)1,050,000,000 (b) (建物)735,000,000 (建物附属設備)315,000,000 (預貯金)1,050,000,000



② 水ぶくれの大きさ

「水ぶくれ」なんか大きな金額ではないとお考えの方も多いのではないだろうか。ここで「償却可能限度額の撤廃」の問題を考えていただきたい。何故、償却可能限度額を95%から100%にすべきだと、たかだか5%にこだわっているのだろうか。これは零細企業での5%を問題にしているのではなく、大企業や中小企業の5%を問題にしているためである。

これによれば全体の多くを占めると一般的には思われる初期投資がわずか14.2%であるのに対して、維持管理費は全体の55.9%と、ライフサイクルコスト(100年間に係る費用)の半分以上を占め、初期投資の約4倍にも及んでいることがわかる。

③ 水ぶくれ問題の把握

ホテル業界では通例であるが、宴会場の改装がしばしば行なわれる。このホテルは、15年前に総工費20億円を掛けて建設された。その時の宴会場の内装費は1億円で、この部分は建物勘定で経理処理された。また宴会場の電気設備は5千万円で、これは建物附属設備勘定で仕訳された。15年を経過し、宴会場を一新するために、今回宴会場の内装費に7千万円、電気設備に4千万円を投資することとなった。

（表3(1)）と、除却会計を用いて宴会場の内装費と宴会場の電気設備とに細分化した場合(表3(2))とを比較し、どれだけの水ぶくれが生じるかをみる。

（表3(1)）と、除却会計を用いて宴会場の内装費と宴会場の電気設備とに細分化した場合(表3(2))とを比較し、どれだけの水ぶくれが生じるかをみる。

④ 除却損による節税効果

（表3(1)）と、除却会計を用いて宴会場の内装費と宴会場の電気設備とに細分化した場合(表3(2))とを比較し、どれだけの水ぶくれが生じるかをみる。

（表3(1)）と、除却会計を用いて宴会場の内装費と宴会場の電気設備とに細分化した場合(表3(2))とを比較し、どれだけの水ぶくれが生じるかをみる。

（表3(1)）と、除却会計を用いて宴会場の内装費と宴会場の電気設備とに細分化した場合(表3(2))とを比較し、どれだけの水ぶくれが生じるかをみる。

（表3(1)）と、除却会計を用いて宴会場の内装費と宴会場の電気設備とに細分化した場合(表3(2))とを比較し、どれだけの水ぶくれが生じるかをみる。

(表2) 例 ホテル宴会場の改装. 取得価額の内訳, リニューアルの資本的支出, 15年後の帳簿価額

(表3) (1) 除却をしなかった場合の帳簿価額 (単位:円)

(表3) (2) 除却をした場合の帳簿価額 (単位:円)

その故、建物等の除却損を適正に算出しなければ、会計参与のトラブルや、信託法のトラブルを引き起こすことになる。〔具体例〕では、都内にある某ホテルの宴会場を改装した場合を例に挙げ(表2)どの程度の水ぶくれが生じ、どれ程の節税効果が得られるかを検証する。

この6,490万円と5,026,658円の合計額69,926,658円が取り壊される。しかし建物勘定に分類されるものを全て一括計上してあるため69,926,658円を個別に除却損として計上することができない。そのため帳簿価額は、15年後の残存価額(A)とリニューアル分(B)の金額とを加算した金額179,926,658円になる。

節税効果としては、どの程度の金額が見込めるのであろうか。このホテルは、東京都23区内にあるため、実効税率は42.05%になる。水ぶくれの部分が損金計上できることを鑑みると、未償却残高69,926,658円×42.05%＝29,404,159円となり、29,404,159円と、29,404,159円ということになる。

上記の例は、15年後の1回目のリニューアルのみを取り上げたが、このような改装が建物本体の耐用年数にわたって、2回目、3回目と繰り返された場合は、除却会計の効果は、更に倍加していくことになる。