

発行所

株式会社FPシミュレーション

大阪府中央区平野町3-1-10 Tel :06-6209-7678

編集発行人:税理士 三輪 厚二 Fax :06-6209-8145

④ 減価償却の始期

Q : 建築中の賃貸マンションが昨年11月に完成し、入居者募集の広告を出しましたが、年末まで入居者がありませんでした。

このような場合、11年分の所得税の計算の際、減価償却費を必要経費にできますか。

A : 建物が完成し、入居者の募集を始めた賃貸建物については、減価償却費を必要経費に算入することができます。

【解説】

減価償却費を必要経費に算入できるのは、不動産所得、事業所得、山林所得又は雑所得を生ずべき業務の用に供されているものについてですから、これらの業務の用に供されていないものは、減価償却費を計上できません。

しかし、現に稼働していない場合でも、これらの業務の用に供するために維持補修が行われており、いつでも稼働しうる状態にある場合には、減価償却ができます。

したがって、マンションの1棟全部を貸付けの目的としている場合で、現に使用されていない部屋が一部あったとしても、それがいつでも貸し付けることができる状態で維持補修が行われている場合は、その部屋を含めてそのマンション全体について減価償却費を計上することができるものと思われます。

ご質問の場合、いつでも入居できる状態に整備し、入居者募集の広告も出して入居者にいつでも引き渡せる状態にしているのであれば、その年中に結果として入居者がなかったとしても、業務の用に供したものとして減価償却をすることができます。



KMIYO.I