



質問1

私の開業している診療所は埋立地に建っています。最近地盤が沈下してきたため、この診療所は、普通の診療用の耐用年数の恐らく半分位しかもたないと思いますが、減価償却をするのに、耐用年数を短縮して実際に合わせて計算してもよいでしょうか。

回答 青色申告の場合、耐用年数の短縮の申請ができます。

減価償却費の計算をする場合の耐用年数は、法定の耐用年数によるところになっていますから、勝手に耐用年数を定めて計算することはできません。

しかし、青色申告者の場合には、その資産のあるところの地盤の隆起や沈下、機械装置の製造方法の急速な進歩等による旧式化など特別の事由に該当して実際のその資産の使用可能期間が法定耐用年数に比べ著しく短いこととなった場合には、納税地の所轄国税局長の承認を得て、承認を得た使用可能期間で減価償却をすることができることになっていますから、青色申告をしておられる場合には、納税地の所轄税務署長を経由して耐用年数の承認申請書を提出されるとよいでしょう。

なお、この申請書は税務署に用意してあります。

質問2

5階建鉄筋コンクリート造のビルを新築し、1階を貸店舗、2階を診療所、3階を自分の住居、4・5階を住宅として賃貸することにしましたが、この建物の減価償却費の耐用年数は何年で計算するのでしょうか。

回答 住宅用の耐用年数で計算します。

建物のように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、その建物が二以上の用途に共通して使用されているときの耐用年数は次のように取り扱われています。

(1) 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、減価償却資産が二以上の用途に共通して使用されているときは、それぞれの用途ごとに個別に減価償却を行うのではなく、その建物の主たる使用目的が何であるかを、使用状況等により勘案して合理的に判定し、一の用途つまり一の耐用年数を適用することとされています。

(2) この場合、適用する耐用年数の判定は、各年ごとに行うのではなく、その判定となった事実が著しく異ならない限り、継続して適用されることとされています。

したがって、ご質問の場合は、1階を貸店舗、2階を診療所及び3階を住居としてご自分で使用し、4・5階を住宅として賃貸しているとのことですから、他に特別な事情がない限り用途別床面積からみて、建物全体について住宅用の耐用年数47年を適用することとなります。