

減価償却(2)

北海道医師会顧問税理士 中村 孝一

質問 1

病院を拡張するため、隣地を賃借し、毎年の地代とは別に、3,000万円を地主に支払いました。この費用はどう扱えばよろしいでしょうか。

回答 借地権として資産に計上しますが、減価償却はできません。

土地を賃借する時に支払う権利金、いわゆる借地権の対価については、一種の土地の利用権の取得であって、その権利は他に転売することなどもできるもので、通常、価値が減少するものではありません。

したがって、時の経過や使用によって価値が減少するものではありませんので、土地と同じように 資産として経理し、減価償却はできません。

質問2

病院の前庭の一部を外来患者用の駐車場とするため、整備費用として50万円、アスファルト簡易舗装費用として100万円を支払いました。これらの費用の取扱いはどうなりますか。

回答合計150万円を「舗装路面」の取得価額として減価償却することができます。

土地を駐車場等に利用するために、土盛り、地ならし、埋立て等の土地の造成又は改良に要した費用は、原則として土地の取得費になりますが、建物、構築物等の基礎とするための土盛費用などで土地の改良のためのものではない費用は、建物や構築物の取得費に、また、土地を利用するための防壁、石垣積み等であっても規模や構造からみて、土地と区分して構築物とすることが適当と認められるものの費用は、構築物の取得費に算入して減価償却することができます。

したがって、ご質問の場合の整地費用50万円は、原則として土地の取得費となりますが、単にアスファルトの舗装路面を構築するための地ならし程度の工事で、土地の改良に至らない程度のものであれば、構築物であるアスファルト敷の舗装路面の取得価額に算入することができ、整地費用50万円とアスファルト簡易舗装費用100万円との合計額150万円を減価償却資産の取得費として、減価償却することができます。しかし、整地をしたためにその土地の価額が著しく上昇するなど、その整地が土地の改良に至る程度のものである場合には、その整地費用は土地の取得費に算入し、アスファルト簡易舗装費用だけが舗装路面の取得費として、減価償却の対象となります。

なお、アスファルト敷の舗装路面の耐用年数は10年です。