

建物付属設備等の減価償却方法の改正と影響

平成28年度の税制改正により、建物付属設備（エレベーターや自動ドア、空調設備など）および構築物（塀や駐車場の舗装など）の減価償却方法が改正された。具体的にどのような点が変わったのか。その内容を紹介するとともに対応のポイントを解説する。



中田 和重
公認会計士・税理士
中田公認会計士事務所所長

建物の減価償却方法については、平成10年度の税制改正で、旧定率法または旧定額法の選択制だったものが、平成10年4月1日以後の取得から旧定額法のみで改正されています。

平成28年度の税制改正では、法人税率の引下げによる法人税の減収を補填するために、平成28年4月1日以後取得する建物付属設備および構築物の減価償却方法について、定額法または（200%）定率法の選択制から定額法のみで改正されました。

【Q1】建物付属設備・構築物とは？

ビルや工場を建てる場合に、建物本体に付随して取得される空調設備、給排水設備、電気設備、エレベーターなどは建物付属設備として分類されます。また、建物と建物付属設備以外で土地の上に着した外構、緑化設備、広告塔、駐車場の舗装などの建造物、土木設備、工作物は構築物として分類されます。建物本体の耐用年数は構造・用途によって異

なり、長期（最長50年）にわたって償却されますが、建物付属設備や構築物は15年前後で償却が可能ですので、固定資産を取得する際には、取得価額を建物本体とそれ以外に区分して減価償却することが節税に繋がります。

【Q2】改正の推移と影響は？

法人税法による建物付属設備および構築物の減価償却方法は、図表1のように頻繁に改正されており、今回の改正により建物付属設備および構築物の償却方法が定額法に改正されたため、建物の設備投資に関連する償却方法はすべて定額法に一本化されます。

改正による具体的な影響額を試算すると、1000万円の設備投資（耐用年数10年）の1年目の減価償却費は、改正前の定率法では200万円だったものが、2分の1の100万円になります（図表1の②）。

設備投資を実施する際には当初は償却費の減少で利益が増加し、納税額やキャッシュフローに影響を及ぼしますから、設備投資の利益計画を見直す必要があります。

なお、すでに取得している建物付属設備等で定率法を採用している場合は、定額法に変更する必要はありません。

【Q3】資本的支出の原則的処理は？

既存の建物付属設備および構築物に改良を加えることで、使用可能期間が延長されたり価値が増加した場合には、その資本的支出の金額を

固定資産に計上し、減価償却をすることが必要になります。

平成28年4月1日以後に既存の建物付属設備

および構築物に資本的支出をした場合は、新たに固定資産を取得したものとされ、既存の固定資産の減価償却方法にかかわらず資本的支出の

金額を定額法で減価償却しなければなりません（図表2の原則）。

【Q4】資本的支出の例外的処理は？

既存の建物付属設備および構築物に対する資本的支出については、平成19年3月31日以前に取得した建物付属設備および構築物に対して資本的支出を実施した場合のみ、特例により既存の資産に加算して旧定率法で減価償却することが可能となる見込みです（図表2の特例）。

取得日が平成10年3月31日以前で旧定率法により減価償却を行っている建物に対する資本的支出は、改正後も法人税の特例により既存の建物に加算して旧定率法で減価償却ができます。

*

減価償却の方法の改正が頻繁に行われているため、固定資産の取得時期により法人税法上の処理が複雑になっています。自社の固定資産の取得時期や種類ごとに有利な償却方法を選択できるように、減価償却方法および固定資産台帳の再点検をお勧めします。

図表1 建物付属設備・構築物の減価償却方法と減価償却費の推移

①償却方法と減価償却費の推移

取得時期	～H19.3/31	～H24.3/31	～H28.3/31	H28.4/ 1～
償却方法	旧定額法 or 旧定率法	定額法 or (250%) 定率法	定額法 or (200%) 定率法	定額法
1000万円（耐用年数10年）の1年目の償却費（最大値）	206万円	250万円	200万円	100万円

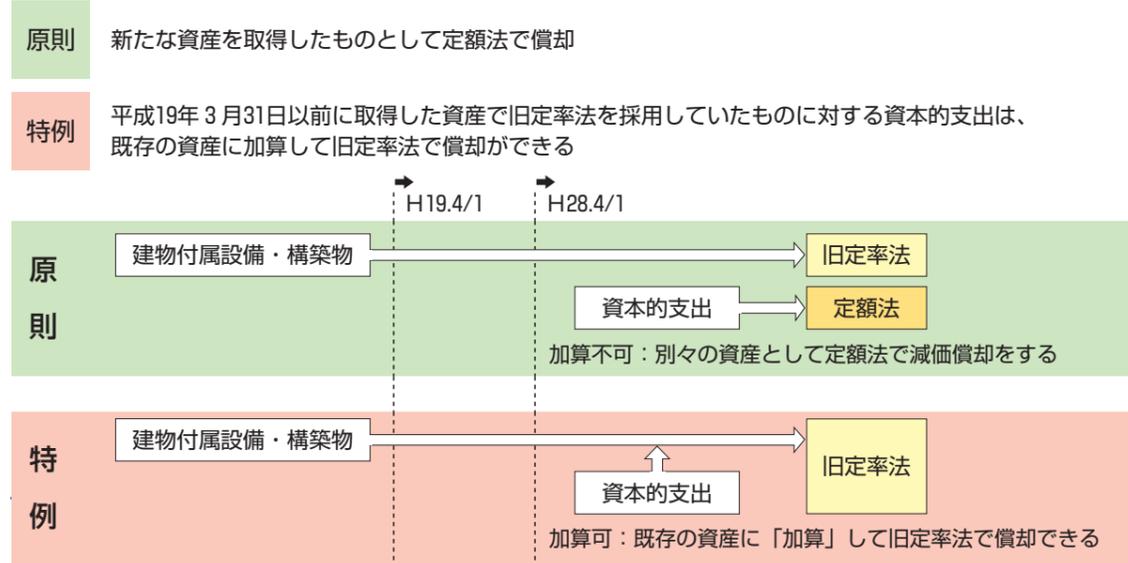
②償却費の計算

平成28年4月1日以後に取得した建物付属設備・構築物は定額法で償却
1年目の減価償却費の比較 1000万円の構築物（耐用年数10年）の場合

改正前	200%定率法（償却率0.2）	1000万円 × 0.2	200万円
改正後	定額法（償却率0.1）	1000万円 × 0.1	100万円

図表2 旧定率法で償却していた建物付属設備等に資本的支出をした場合の償却方法

既存の建物付属設備および構築物の使用可能期間を延長または価値を増加させる支出を行った場合



※平成10年3月31日以前に取得した建物で旧定率法で償却している建物に対する資本的支出についても平成28年4月1日以後も旧定率法で償却可能