

税理士 広瀬 裕

『建物取得に伴う資産区分の留意点』

平成10年度税制改正で、平成10年4月1日以降に新たに取得する建物のすべてに定額法が強制されるが、新たに取得する構築物や建物付属設備等には定率法又は定額法のいずれかの方法によることができるとされた。そこで今回は建物取得に伴う資産区分に関して争われた事例を検討してみたい。

(1) 事例検討

①争点

本判決は、建物に係る建築工事のうち鋼製・木製建具工事、内装工事のうち畳敷物、雑工事のうちユニットバスは、減価償却資産の器具及び備品に該当するか、建物を構成するかが争われた。

②判決の趣旨

減価償却資産の器具及び備品とは、建物と構造上独立・可分のものであり、かつ、機能上建物の用途及び使用状況に即した建物本来の効用を維持する目的以外の固有の目的により設置されたものであることを要するものと解するのが相当である。

本件の建具等は、建物と構造上独立・可分のもものと認められず、器具及び備品に該当しないことは明らかである。

また、ユニットバスは建物内の浴室と予定され、給湯及び給排水設備が施行された場所に、浴室ユニット部材を結合させ一個の浴室を形成しているもので本件建物の部屋の一つであるから器具及び備品に該当しないことは明らかであるとした。

③検討

本判決は建物の範囲等には言及していないが、確かに本件建具等を器具及び備品として処理するのは、構造上独立・可分したものと認められないから、無理があると思われる。しかしユニットバスについては、建物付属設備と処理されていたならば、どのような判断となったか興味深いところである。

一般的にユニットバスは、部屋の中に部屋（浴室）を組み立てるようなもので、給排水設備と一体と考えられるものが多いからである。

(2) 節税のポイント

今回の税制改正により、新たに取得した建物に係る減価償却費の減少による税負担の増加が考えられるが、改正が建物本体に対してだけであるため、税負担の増加を少しでも緩和するために建物本体とそれ以外の区分が重要になってくる。すなわち、建物を取得する場合は、建物本体、構築物、建物付属設備、器具及び備品等に区分することを従来以上によりシビアに行うことが必要となってくると思われる。

したがって、新たに建物を取得する場合は、その建物建築に係る資料、具体的には見積書、設計図、仕様書、設備関係説明書等の検討、ならびに現場の確認等を行う必要があると思われる。