

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:06-209-7678

編集発行人：税理士 三輪 厚二 Fax:06-209-8145

定期借地権と事業用建物の減価償却

Q：当社は、飲食業を営んでいますが、この度、地主と事業用定期借地権の契約を結び、その土地の上にレストランを建築しました。借地権の契約期間は20年です。上に建てた建物の耐用年数は30年です。この建物の減価償却の計算について教えてください。

A：事業用定期借地権は、存続期間が10～20年に設定されており、更新制度がありません。地主は、借地人が建物を再築しても契約期間を延長しなくてもよく、契約期間終了後は、建物を買い取らなくてもよい事になっています。借地人は、契約期間終了時に建物を取り壊して更地にして地主に返還しなければなりません。契約期間は最高で20年なのでその上に建てた建物の耐用年数が20年を超える場合のその建物の減価償却の取扱いが問題となってきます。

定期借地権を設定した土地の上に建てた建物は、契約期間の終了により取り壊す事になっているため、法定耐用年数ではなく、借地権の契約期間を耐用年数にして減価償却した方が合理的であると思われるかもしれません。しかし、地主と借地人の合意によって定期借地権を解除し、新たに普通の借地権を設定する事や地主の事情によって建物を買い取る事も有り得るので、借地権の契約期間を耐用年数として減価償却する事はできません。法定耐用年数が30年の建物は、30年で減価償却し、再契約できなければ、借地契約の終了時において除却損として損金に計上する事になります。

