

1 Minute News

小嶋税務会計事務所 〒105-0004 港区新橋 3-2-3 千代川ビル 4階

共同住宅の1室が空室の場合における減価償却費の計上

Q 私はアパート1棟を所有し、家賃収入を得ていますが、1室は1年近く空室です。その空室については、空室となった直後から入居者の募集や管理を他の賃貸中の貸家とともに不動産管理会社に委託しています。確定申告のときに空室分の減価償却費も必要経費に計上してよいのでしょうか？

解説

空室部分についても、入居者の募集を継続し、いつでも貸付可能な状態が維持されていれば、ほかの貸家部分と同様に、その年分の減価償却費を必要経費に算入できます。

1. 減価償却資産の範囲

減価償却資産とは、不動産所得等を生ずべき「業務の用に供する資産」をいいます。現に業務に使用されていない資産は、原則として「業務の用に供する資産」に該当しないものと考えられます。

2. 現状、稼働していない資産

現状、稼働していない資産（アパート一棟のうちの空室部分）であっても、**その資産が業務の用に供するために維持補修が行われており、いつでも稼働しうる状態にあるとき**は、減価償却資産に該当します。

3. 結論

空室部分は常に貸付の用に供することが可能であったと認められることから、その床面積に係る減価償却費は必要経費に算入できます。

4. 賃貸アパートの1室を自己所有で使っている場合

自己使用分に係る経費は、必要経費とはならず、貸している部分のみが経費になります。固定資産税、管理費、火災保険料、減価償却費など建物全体に係る費用は、通常、**部屋の面積比などで按分**して、賃貸部分に係る金額のみ必要経費として算入します。

要するに…

家賃収入などの不動産所得がある方で、空室の部屋を保有している場合、その空室に係る減価償却費については、常に賃借人の募集などしている場合は経費計上することが可能です。