

# 米国子会社の 会計・税務

## KWC パートナーズ, LLP 会計事務所

御園 恵 (Megumi Misono)  
KWC Partners, LLP マネージャー  
法人、個人税務のほか、会計監査、レビューや401K監査など  
多彩な分野で活躍。米国公認会計士。

### 第28回 不動産の運用・売却に関する税務 (1) - コストセグリゲーション

現在、厳しい雇用環境が続いていることや景気の不透明感を背景に、米国不動産市場は依然として低迷が続いているという。不動産価格が低い水準にあっても、これまで以上にキャッシュ・フローを最大にすることが求められている企業にとって、不動産の運用及び売却の際に税金の支払を先送りする様々なタックス・プランニングは有益なツールである。そこで、何万ドル、場合によっては何十万ドルもの税金の先送りが可能といわれるコストセグリゲーションを今回はテーマとして取り上げたい。

コストセグリゲーションは、“不動産”部分を“動産”部分に振り分け、より短い期間で加速度償却を行うことにより税務上の費用を先取りし、課税

所得を下げることで税金の支払を先送りするものである。米国の税制上、事業目的または投資目的で保有されている居住用の不動産の減価償却年数は27.5年、居住用以外の商業不動産については39年と定められている。一方、コストセグリゲーションにより、不動産に含まれる内装・業務用に取付けられた機器・家具等の資産は5年または7年、駐車場・歩道・庭等の資産は15年の償却が可能となる。更に、振り分けられた資産の使用開始時期に拠っては一括償却が認められる。

例えば、会計年度が暦年のA社が2011年1月1日に200万ドルの製造工場を使用開始した場合、1年目の減価償却費は約5万ドルとなる。コストセグリゲーションにより全体の

25%に当たる50万ドルが耐用年数7年とする資産に振り分けられると仮定すると、この50万ドルは一括償却出来るので(2011年12月31日まで使用開始された特定の動産については Bonus Depreciation として100%一括償却することが可能)、1年目の減価償却費は約54万ドルとなる。A社の実効税率が40%とするならば、約20万ドル程[(54万ドル-5万ドル)×40%]の税金の先送りが可能になる。コストセグリゲーションによる税金の先送り効果は、建物の価値の5%から10%位という見解もあるほどである。

コストセグリゲーションを行うためには、エンジニアを含む専門家に拠るコストセグリゲーション・スタディーが必要となるが、その費用対効果を考え、増築・改築部分を含めた建物の価値が75万ドル以上のものを対象とすべきだというのが一般的である。なお、コストセグリゲーション・スタディーの調査費用は、契約時に一定の手数料を決める場合と成功報酬ベースが請求される場合とがあるが、後者の場合には成功報酬を最大限にする目的でアグレッシブな方法で調査結果を出す傾向もあり、IRSの税務調査を受けた際に追徴を受けるというリスクが

高くなることもあるので、専門家を選定するには注意が必要である。

コストセグリゲーション・スタディーを依頼するタイミングであるが、建物の建築中、建物の建築後・購入後、主な改築工事後、企業形態の変更後等、様々なケースが考えられる。既に減価償却を開始している建物については、Form 3115 Application for Changing in Accounting Methodを提出することにより、コストセグリゲーション・スタディーを行った会計年度の税務申告をする際に“その他の控除”として調整部分を損金参入することが認められる。

(注：本稿は税務に関する特定の個人あるいは企業を対象としたアドバイスを目的としておりません。また本稿は納税者に賦課されたペナルティを回避することを目的としていないため、そのような目的で本稿を使用することは出来ません。)