

Asset Consulting

通信 Vol.6

2021年2月号

オーナーズセミナーにかわって
不動産のお役立ち情報を配信

修繕費、資本的支出の違いとは？
修繕の経理処理について



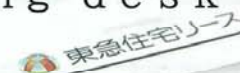
丹羽 正裕 (にわ まさひろ)
丹羽会計事務所 代表税理士・行政書士
一般財団法人 あんしん相続・事業承継サポート協会 理事長

<プロフィール>
「情熱」と「顧客本位」を信条として、クライアントの期待に「誠意」をもって応える「丹羽会計事務所」の代表税理士。
税務や相続対策の現場で活躍するとともに、執筆・講演活動を積極的に展開。
<著書>
「はじめての相続ABC」(共著、日本相続出版社)、「もめない相続ABC」(共著、日本相続出版社)、「ラクに読めてよくわかる はじめての相続・贈与」(共著、明日香出版社)、「Q&A相続の上手な対処法」(共著、プログレス)、「Q&A事業承継の上手な対処法」(共著、プログレス)など著書多数

supervisor



大切な資産運用をトータルサポートしています。
アセット コンサルティング デスク
Asset consulting desk



有効活用
大規模修繕
資産売買
税務相談



修繕の経理処理について

【修繕費、資本的支出の違いは？】

修繕の経理処理について、丹羽会計事務所の丹羽正裕代表税理士にお話しを伺いました。

建物の長期にわたる維持管理に修繕は必須です。ところが、多額の修繕費を支払ったにも関わらず税金計算において全額がその年の必要経費にならないこともあります。そのため、多額の修繕費と税金の支払いが重なることも想定されます。

今回は、修繕の税務上の取扱いについて確認したいと思います。

修繕費に区分されると… 全額その年の経費になる！

修繕費とは、建物などの固定資産の

①現状を維持管理するための費用

をいいます。税務上の修繕費に該当すれば金額の大きさに関係なく、全額がその年の必要経費となります。通常の状態を維持管理するための建物外壁工事、屋上防水工事の費用や退去後の原状回復費用などが該当します。

簡便な判断基準がある！

修繕費と資本的支出の形式的な判断基準があります。以下のフローチャートに当てはめて判断してみてください。

時代や環境に合わせた価値向上の修繕がたとえ資本的支出になったとしても、将来の経営安定上、必要であれば修繕は実施すべきだと思います。税務面を最優先するあまり事業採算性を後回しにしては本末転倒です。

建物は時間の経過と共に老朽化が進みます。競争力あるいは優位に立つための戦略としての定期的なメンテナンスや大規模修繕などの投資戦略は、賃貸経営において今後、より重要となります。

税務上の個別判断のご相談がありましたらお気軽にご相談ください。



修繕費と資本的支出の判定基準

※フローチャート等の表現に不明点がありましたら、専門家またはアセットコンサルティングデスクまでお問合せください。



修繕費、資本的支出の違い

	修繕費	資本的支出
対象	①現状を維持管理するための費用 ②原状を回復するための費用	明らかに価値や耐久性が向上する費用
具体例	・維持管理のための外壁工事、屋上防水工事費用 ・原状を維持するための原状回復費用	・モルタル塗りをタイル貼りに変更する費用 ・板張りの床を大理石に変更する費用 ・後付けの避難階段取付工事費用 ・居住用の貸家を店舗に用途変更するための模様替えや改装工事費用

資本的支出に区分されると… 全額はその年の必要経費にできない！

ところが、修繕の内容によっては税務上において、「修繕費」ではなく、「資本的支出」として区分されるケースがあります。資本的支出とは、明らかに価値や耐久性が向上する場合です。資本的支出に該当すると減価償却の対象となり、その耐用年数で償却することになります。つまり、その年に全額は必要経費にすることが出来なくなります。例えば、鉄筋コンクリート建物の外壁工事でモルタル塗りをタイル貼りにする場合は、床の工事で板張りの床を大理石に張り替えた費用などが考えられます。つまり、明らかに使用可能年数を延ばし、価値を高めた費用はその耐用年数で償却することになります。また、建物の避難階段の取付などを後付けで追加したものや、居住用の貸家を店舗に用途変更するための模様替えや改装工事費用なども資本的支出に該当します。

金額により修繕費と資本的支出に区分