

【ビルオーナーさん その費用修繕費で大丈夫ですか？】

みなさんこんにちは。今回は、最近何度かお問い合わせをいただきましたビルオーナー様の修繕費用の会計処理について、ご説明させていただきます。

大規模な修繕を行ない多額の支出があつたにもかかわらず、支払った事業年度の費用とはならないために、税金もたくさん払ったなどの経験はありませんか？

また、修繕費として処理していて、税務調査で否認された場合は思わぬ追徴税額が発生することになるので、**修繕費と資本的支出(資産計上)**の区分には十分注意が必要です。

資本的支出となった支出は、耐用年数に応じて減価償却することになります。

つまり、多額の修繕費用を払ったにもかかわらず、支払った期の損金にはならないのです！



お問い合わせ具体例

建築してかなりの年数が経ち、外壁の一部が剥離し改修工事を行うことになりました。剥離した部分の補修と外壁全面の塗装工事に2,000万円の費用がかかりましたが、全額修繕費としてよいですか？

結 論

剥離した外壁の補修が**現状回復のため**と認められる場合には、金額に関わらず塗装工事も含め2,000万円全額を**修繕費**として処理してもよいとされています。

解 説

ポイントとなるのは、剥離した外壁の補修工事が、**剥離する前の建物の耐用年数を維持するためのもの**であると確認ができれば、現状回復費用として**修繕費**に該当します。

また、毀損や雨漏りしている屋根の防水工事なども同様の判断になります。

(法基通7-8-2、国税不服審判所 平成元年10月6日、平成11年10月15日裁決参照)

一方、**耐用年数を延長または資産の価値を上げるための**修繕は**資本的支出**になります。

たとえば今回の塗装工事に建築当時と同等の塗料を使用すれば**修繕費**となりますが、最近注目されているような遮熱効果のあるものや防音効果のある塗料など、材料に上質なものを使う場合は**資本的支出**になりますので、材料の内容まで確認する必要があります。

あとがき

今回は外壁補修、塗装工事の場合ですが、ビル内部の改修工事についても修繕費か資本的支出かの判断に迷うところだと思います。材料の品番などが記載された見積書だけでなく、工事のビフォー・アフターの写真なども判断するには必要ですので、必ず業者の方にはもらうようにしましょう。また、個別に判断が必要な場合がありますので、弊社担当者までお問い合わせください。

(税務第一部 税理士 大野 嘉彦)