

# SU LETTER

## 修繕費と資本的支出の違いとは？

### ～リフォーム費用はすべて費用となるか～



こんにちは、SUパートナーズ税理士法人の木下です。

ここ数年、相続税の節税目的でアパートを購入する方が増えているようですね。

特に、最近の超低金利の住宅ローンもあって、購入を検討されている方も多いのではないのでしょうか？

今週は不動産税務がテーマのSUレターです。アパートをリフォームした際、全額を「修繕費」として費用に計上できるのでしょうか。

そのリフォームの内容によっては、**固定資産**に計上する必要があるかもしれません。

#### 修繕費と資本的支出

その修理や改良、改造等（以下、「修理等」という）のうち

①アパートの通常の維持管理のためや原状回復のために行われる場合

⇒「修繕費」 その修理等の金額を**費用**に計上できます。

②アパートの価値や耐久性が増す場合には  
⇒「資本的支出」その修理等の金額を**固定資産**に計上しなければなりません。

➤（元のアパートと同じように減価償却が必要となります。）

例えば、

1、壁紙の張替や破損ガラスの取替えなど

⇒基本的に修繕費となります。

2、避難階段の取付けなど物理的に付加したものや、用途変更による模様替え等改装費用

⇒資本的支出となります。

ただし、資本的支出でも、

①その修理等にかかる費用が**20万円未満の場合**

②その修理等がおおむね**3年以内の期間を周期**として行われる場合

これらは**費用**として計上することもできます。

#### 形式的に判断

例のように、資本的支出なのかどうか分かりやすいものはいいですが、

実際には、修繕費なのか資本的支出なのか判断に迷うものが多いかと思います。

そういった修繕費が資本的支出なのか明らかでないものについては、

①その一の修理等の金額が**60万円未満の場合**

②その修理等をした資産の**前期末取得価額の約10%相当額以下の場合**

には**全額**を修繕費として処理することができます。

また、**その一の修理等の金額のうち30%相当額とその修理等をした資産の前期末取得価額の10%相当額のいずれか少ない金額**を修繕費とすることもできます。

その場合には、**残りの金額**が資本的支出となります。

具体的な金額で確認しましょう

### 例題

アパートのリフォームを行い、その修繕等の金額が300万円（壁紙の張替費用40万円が含まれている。）

アパートの前期末におけるは取得価額1,000万円の場合です。

#### Point①

まず、300万円のうち壁紙の張替費用40万円については、修繕費に該当するため費用となります。

#### Point②

残りの260万円については、修繕費に該当するか資本的支出に該当するか実態を見て判断を行います。

明らかでない場合には、260万円は、60万円を超えており、かつ、アパートの取得価額1,000万円の10%相当額100万円を超えておりますので、**全額を修繕費にすることはできません**。

#### Point③

次に、修繕費260万円の30%相当額78万円と100万円を比べると、78万円が少ないです。

したがって、78万円を修繕費として計上し、残額の182万円が資本的支出として計上することができます。



代表 阿部 幸宣

横浜事務所 〒221-0056

横浜市神奈川区金港町 6-3 横浜金港町ビル 3階

TEL 045-442-0851 FAX 045-453-2851

赤坂事務所 〒107-0052

港区赤坂 2-23-1 アークヒルズ フロントタワー RoP701 号室

TEL 03-6435-5255 FAX 03-6435-5256

SUレターの配信ご希望の方はこちら↓↓

[info@supt.jp](mailto:info@supt.jp)

までご連絡ください。

※SUレターのメルマガ購読は無料です。