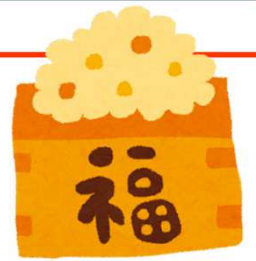


アパマンオーナーのための『不動産税務通信』R5.2月号



**所有物件に大規模な修繕をしたら
全部がその年に経費になりますか？**

**修繕の内容によっては経費ではなく
固定資産とすべきものがあります。**



1. 資本的支出と修繕費の区別

- ・ 修繕費は**原状回復**の費用
ex 割れた窓ガラスの修理
床のき損部分の修理
- ・ 資本的支出は**価値を増加させる**費用
ex 建物の外階段の取り付け
居住用から店舗用へ用途変更工事

2. 形式基準による判断

工事内容を見ても判断が難しい場合は金額などの形式で判断

- ① ・ **20万円未満**
・ **3年以内周期**の修繕工事
→ どれかに当てはまれば**修繕費**
- ② ①に該当しない場合
・ **資産価値が増えた**
・ **耐用年数が伸びた**
→ どれかに当てはまれば**資本的支出**
- ③ ②に該当しない場合
・ **60万円未満**
・ **前期末取得価額の10%以下**
→ どれかに当てはまれば**修繕費**



修繕工事の全てが直ちにその年の経費になるわけではありません。工事の内容により固定資産として数年～数十年にわたって徐々に経費化していくケースもあります。判断を間違えると後々税務署の指摘により追加税額が発生することもあるので専門家に相談して慎重に判断しましょう。

※この記事は、あくまでも一例です。実際の判定・適用の際には必ず税理士等の専門家にご相談・ご確認ください。

■ 電話・メール相談



TEL : 03-3344-3301
FAX : 03-3344-9053
Mail : ask@tokyocity.co.jp

ご利用時間 09:30~17:30
(土・日・祝は12:00~13:00除く)



面接相談

新宿相談所 (新宿三井ビル33階: 新宿駅徒歩7分) 03-3344-3301
横浜相談所 (横浜スカイビル20階: 横浜駅直結) 045-440-6678
東京日本橋相談所 (ビジネスエアポート日本橋内: 日本橋駅B1出口より徒歩2分)
03-3344-3308