

営業社員のための『不動産税務通信』R5.9月号

入居者の退去後、設備の現状確認を行い、システムキッチンとユニットバスの取替工事をしました。全額経費に計上できますか？

資本的支出に該当し、建物として減価償却の対象になります。

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

☞退去後、現状確認の上、予算や損傷の程度に応じて、取替工事を行った時は、**定期的な交換ではないため、資本的支出に該当します**

2. 建物に含まれるもの

建物の内部造作であっても、**建物と物理的・機能的に一体となったもの**については**建物に含まれます**

☞システムキッチンとユニットバスは建物と一体であり、その取替は、建物の取壊しと新設を同時に行ったものとして処理します

【具体的な経理処理について】

以下のような取替えに係る工事については、**全て建物に計上し、減価償却の対象とします**

- ①解体工事
- ②下地工事
- ③組立て設置工事等



※注意点

前年末の建物未償却残高のうち、台所と浴室部分に相当する金額（取替前の古い台所・浴室部分の金額）を固定資産除却損として経費計上します。（当初の金額が不明の場合は、前年末の建物未償却残高を床面積按分した金額でOK）

不動産所得を計算するにあたり、工事費用の全てがその年の経費になるわけではありません。工事費用の中には建物として資産計上すべきものが含まれている場合があり、判断を誤ると不動産所得の計算に大きな間違いが発生することになります。判断が難しい工事があるときは税理士等の専門家に相談して対応するようにしましょう。

この記事は配信用に税金を簡易な表現で記載しております。詳細は是非東京シティ税理士事務所にご相談ください（海外の税制については対応することができません）。

■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 月～金 09:30～17:30
土・日・祝 09:30～17:30
(土・日・祝は12:00～13:00除く)

編集担当：小崎 寧子



面接相談

03-3344-3301

新宿相談所（新宿三井ビル33階：新宿駅徒歩7分）

横浜相談所（横浜スカイビル20階：横浜駅直結）

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）