

不動産所得における修繕費と資本的支出の区分について

今年も確定申告の時期となりました。平成28年分の所得税の申告期限・納期限は、いずれも3月15日（水）ですので、申告義務のある方は、忘れずに期限までに申告及び納税の手続を行って下さい。

今回は不動産所得のある方が、確定申告で必要経費に関して注意すべき点として、「修繕費と資本的支出の区分」について確認したいと思います。

修繕費と資本的支出とは

修繕費とは壊れたり破損したりした固定資産を、元々機能していた状態に原状回復させるためにかかった費用をいいます。資本的支出とは元々あった機能まで回復させると同時に、付加的な機能を加えるのに支払った金額を指します。

事業用の建物、構築物など固定資産の修理、維持管理に通常要する費用は必要経費に算入されますが、資産の価値を増加させるような支出や、その資産の使用可能期間を延長するような支出は「資本的支出」として資産計上し、減価償却により耐用年数にわたって経費化していくこととなります。

【修繕費の例示】

- ①建物などの塗装の塗り替え、床や壁の修理、畳の表替えなど、ある程度定期的に発生する費用
- ②破損ガラスの取り替え、障子、ふすまの張り替えなどに要した費用
- ③入居者退去時のリフォーム費用など

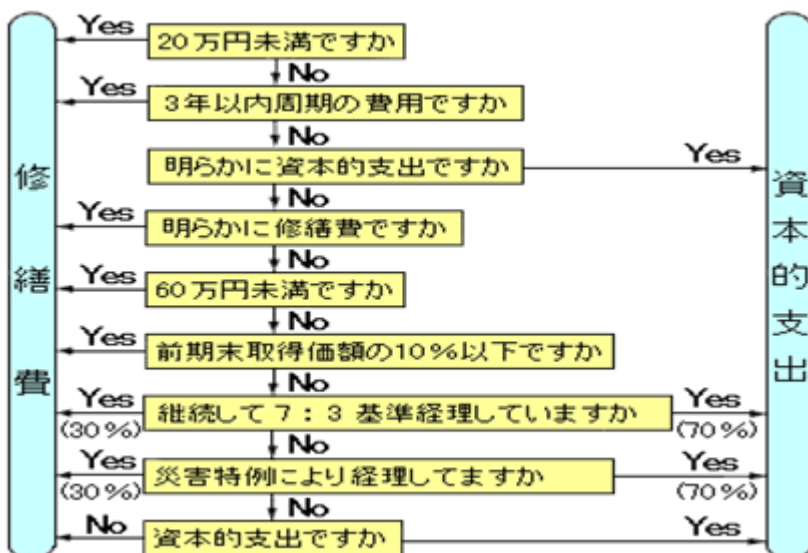
【資本的支出の例示】

- ①建物の避難階段の取付等物理的に付加された部分に係る費用
- ②用途変更のための模様替え、改造、改装に直接要した費用など

【よくある支出】

- ①間取りの変更（リノベーション）費用
 いわゆる、用途変更にあたるため、一般的に資本的支出に該当するものと考えられます。何に対する資本的支出か（建物本体なのか附属設備なのか）工事の内訳書等を見て確認してください。
- ②外装の塗装工事
 経年劣化により塗装のはげた部分を再塗装するものであれば、修繕費に該当するものと考えられます。しかし、例えば、まだはげていないのに行う再塗装や特殊な塗料による塗装などは、その内容に応じて判断が必要となります。

上記のように、実務上は「修繕費」と「資本的支出」の区分が困難なケースが多く、そのような場合には、次の簡便的な方法により判定を行うことができますのでご利用ください。



(担当：木村 日秀)