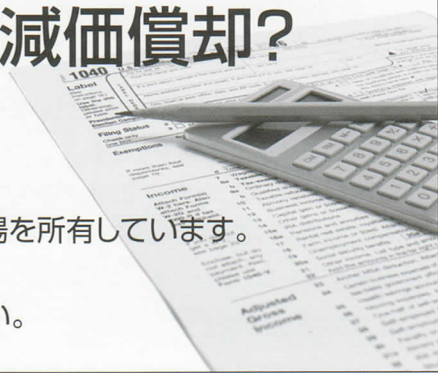


# 修繕費は全額経費?それとも減価償却?



3月決算の不動産管理会社です。会社で賃貸アパートを数棟と駐車場を所有しています。今期は利益が数百万円出る予定ですので、建物の壁の塗り替えと、駐車場の補修を考えていますが、何か注意点があれば教えてください。

## ■修繕費の概要

3月決算の会社は、1年のおよその利益が予想できる時期になりました。期末近くに建物や駐車場の修繕をして、節税することがよくあります。

修繕費の税法上の考え方は、次のようになっています。

建物や駐車場を当初の状態に戻す「原状回復」の費用は、修繕費となり、その全額が経費となります。一方で、価値が高まるものは「資産の取得」となり、減価償却していきます。支出した期には、少ししか経費となりません。

## ■壁の塗り替えの注意点

修繕費として、全額が経費となる代表的なものは「壁の塗り替え」です。壁の塗り替えは、数百万円と多額になることもありますが、その全額を経費とすることは問題ありません。

壁の塗り替えで注意することは、価値が高まるものは、「資産の取得」とされることです。たとえば、防水加工をしていない壁について、新たに防水加工をするようなものです。「資産の取得」となると、その建物の耐用年数と同じ期間で数十年かけて減価償却しますので、塗り替えた年にはいくらか経費にはなりません(図表1)。

これは駐車場の修理工も同じ考え方です。でこぼこになった、穴が空いた、ラインが消えた、これらを原状回復する費用は、その全額が修繕費となります。

税務調査が入ると、調査官は請求書を詳しくチェックします。うそはダメですが、請求書の明細は、原状回復がわかるようになっていることが大切です。

## ■修繕費となる金額の基準

あまり活用されていないのですが、「60万円未満」または「取得価額のおおむね10%以下」なら、修繕費でOKという基準があります。

中小企業は、パソコンなどの固定資産の購入は、平成24年3月末までは「30万円未満」なら経費OKですが、修繕費の場合は「60万円未満」なら経費OKとなります。

「取得価額のおおむね10%以下」の取得価額とは、アパートやマンションの当初にかかった建築コストのことになります。たとえば、当初の取得価額が5,000万円のアパートについて、400万円の修繕なら、全額経費でOKとなります(図表2)。

ただし、金額基準を満たしていても、明らかな「資産の取得」の場合は減価償却の対象となります。たとえば、避難階段の取り付け、クーラーの取得、駐車場のアスファルト舗装、などのケースです。

## ■未払いでも完了していれば修繕費でOK

修繕が期末までに完了していれば、決算時点で未払いでも、決算時に修繕費に計上して経費とすることは問題ありません。

「4月に行った修繕でも、3月に完了したことにすればいいでしょう」

こういう社長さんもたまにいらっしゃいますが、税務調査が入ると、相手の業者に反面調査されることもありますので、あまり軽く考えないほうが無難です。

期末までもう少しの会社は、もう一度修繕の計画を立ててみてはいかがでしょうか?

図表1 ●同じ修繕でも「原状回復」と「資産の取得」では、こんなに違う!

3月決算の会社が、3月に100万円の壁の塗り替えをしたら…



→ こんなに経費にできる金額が違います!

\*木造アパート(木造または合成樹脂・住宅用)の法定耐用年数は22年、定額法の償却率は0.046。3月の1ヵ月分だけなので12分の1

図表2 ●「取得価額のおおむね10%以下」なら修繕費でOK

