

《月刊 JTC 『節税コラム』 2 月号》

第 3 回～修繕費の活用 身を綺麗にして節税対策を！？～

みなさま、こんにちは。今年も 1 カ月が経過しましたが、いかがお過ごしでしょうか。今月の節税コラムは修繕費を活用した節税方法をお伝え致します。

長年、事業を継続していると事務所や工場の建物、機械や備品などの固定資産が劣化し、改装や修理が必要になってきます。これらの支出はどのような方法で修繕費として経費（損金 以下『損金』は省略）にできるのでしょうか？また、これらの支出のすべてをすぐに修繕費として経費にできるのでしょうか？

下記に事例をいくつかご紹介致します。

① 毎年一回、定期的に事務所の空調設備のフィルタを取り替えてもらうときの支出

⇒全額が支出した事業年度の修繕費となります。

税法上『一つの修理や改良などの金額が 20 万円未満の場合又はおおむね 3 年以内の周期で修理や改良が行われている場合の支出』や『通常の維持管理のための支出』は全額が修繕費となります。

② 賃貸マンションや工場について、数年に一回の大規模修繕を行った時の支出

⇒見解が分かれるところではありますが、全額を支出した事業年度の修繕費にできる可能性はあります。

こちらは『数年に一回の大規模修繕』ということですので、①に記載した『通常の維持管理のための支出』とは言い難い部分もあるようです。そのため、大規模修繕の支出の中で賃貸マンションや工場の資産価値を高めると認められる部分については、修繕費として経費にできませんので注意が必要です。

弊社のお客様で、建築価額が約 7,000 万円の賃貸物件について大規模修繕を行った時の費用、約 600 万円を修繕費として認められたケースがあります。この時は『修繕前』と『修繕後』の様子の写真や修繕内容を記載した書類の提示が求められましたが、書類の整備も行き届いており、『原状回復』ということを説明し修繕費として経費にすることが認められました。修繕費として経費にするには『通常の維持管理』が前提になりますが、①に記載した『おおむね 3 年以内の周期で行うもの』でなく、『支出額が 20 万円以上』となるようなケースでは『支出額が 60 万円未満または取得（建築）価額の 10%以下』が目安となっています。

『数年に一回の大規模修繕』をお考えの際は弊社までご相談下さい！

③ 3 階建ての事務所について、新たにエレベーターを設置した場合の支出

⇒これは『修繕』というより、エレベーターを『新たに取得した』ということになりますので、支出した事業年度の修繕費とすることはできません。資産計上し、取得した事業年度以降、数年間にわたって『減価償却費』という項目で経費に計上することになります。

③のように修繕費にすることができないものの例として、他には『建物に避難階段を取りつけた場合』や『倉庫から事務所に用途を変更するために内装工事を行った場合』などがありますので注意が必要です。

以上のように劣化した固定資産を修繕することによって、内容にもよりますが一定の節税効果が生まれます。ただ、修繕費については現金の支出が伴いますので、資金繰りを見ながらご検討下さい。

（文責 多田 俊生）

