

## 修繕費とリフォームの税務処理

監修：公認会計士・税理士 鹿谷 哲也

### リフォームは修繕費？ 資本的支出？

賃貸経営を行っている、物件のリフォーム費用は修繕費としてその年に費用計上できるのか悩むことがあるのではないのでしょうか？

修繕費として計上できるものと、資本的支出として耐用年数で分割して計上しなくてはならないものがあるため、税務に詳しくないとわからない場合があります。

リフォーム費用は簡単な修繕など他の経費と比べて金額が高くなることが多く、その規模によっては納税額への影響が大きくなります。そこで、オーナー様が悩みやすい修繕費と資本的支出の違い、計算の方法について解説します。



### 修繕費と資本的支出がある

リフォーム費用は、「修繕費」として支出した年に全額費用計上できるケースと、「資本的支出」として取得原価に含め、減価償却費として物件の耐用年数に渡って費用計上するケースに分かれます。

費用を修繕費として計上すれば税金の負担を先延ばしにできるため、そのぶん早くキャッシュを回収でき、再投資に資金を回せるというメリットは考えられるでしょう。資本的支出にすれば毎年の費用負担を平準化できるため、安定的に利益を得られるという考え方もあります。どちらが良いかはケースバイケースです。

### 修繕費になるもの

修繕費とは、維持管理・原状回復のために支出したと考えられる、建物や設備などの修繕の費用をさすことが一般的です。

- 雨漏りしている屋根の修繕の費用
- 給湯器の修理・交換の費用
- 部屋のクロスの張り替え・クリーニングなどの費用
- 古くなった畳の張り替え費用
- 外壁の塗り替えの費用
- 割れた窓ガラスの張り替え費用

### 資本的支出になるもの

建物や設備の修繕のために支出した金額が耐用年数の延長につながる場合、価値の増加になると考えられる場合は資本的支出とされることが一般的です。

詳しい内容については裏面で

不動産のご相談は  
当社まで

# 修繕費と資本的支出の判断基準

■判断基準チャート（鹿谷会計事務所監修）

## 判断のフローチャート

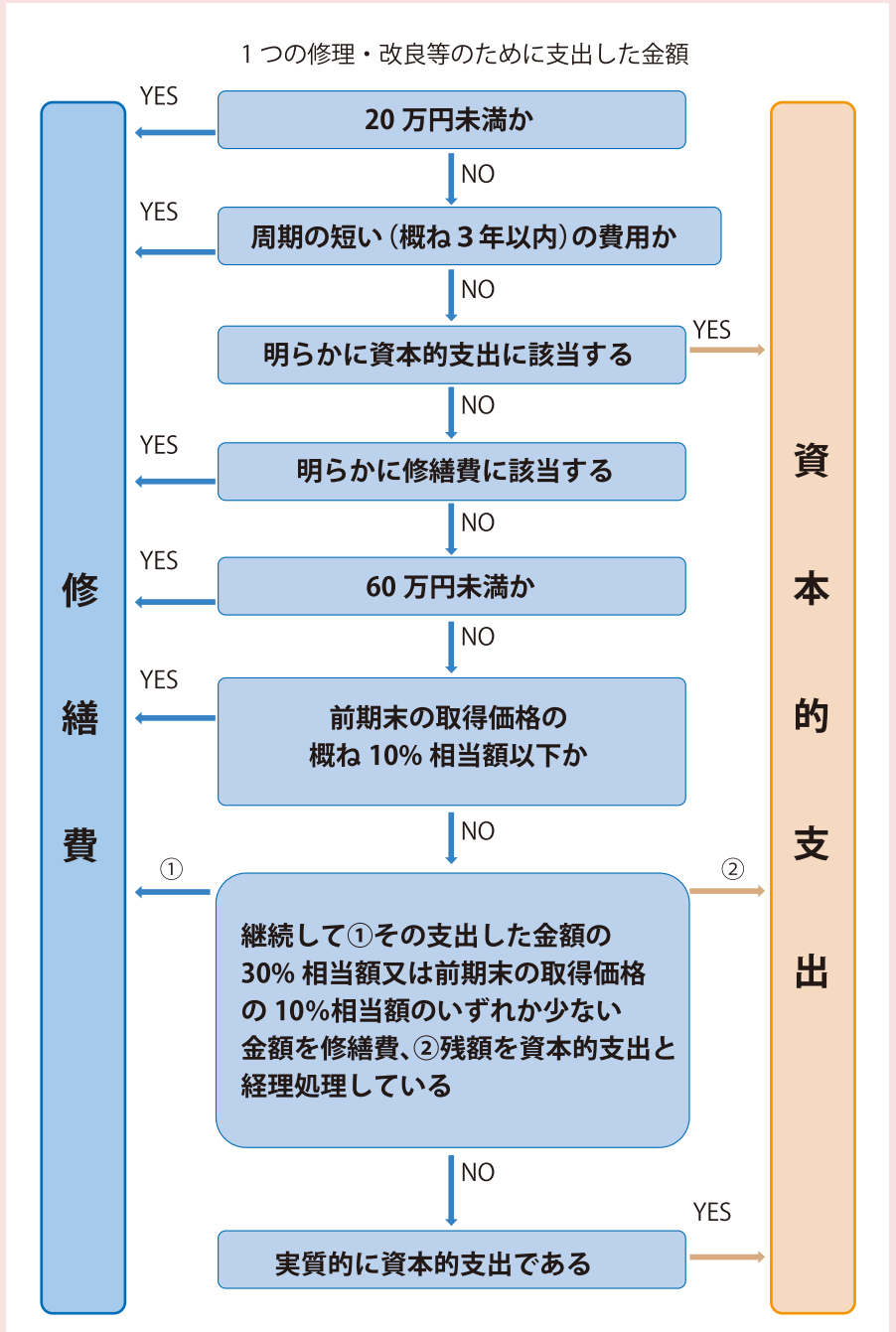
修繕費とされるのか資本的支出とされるのかによって会計処理は異なります。支出した費用がどちらに該当するのかといった判断基準があると分かりやすいといえるでしょう。修繕や交換が多い業種なので判断しやすいように修繕費と資本的支出の基準を右のフローチャートにしています。

## 判断の基準

修理・改良の金額が20万円未満である場合、もしくは約3年以内の期間を周期として行う修繕である場合は、たとえ資本的支出であっても修繕費とすることが認められています。20万円以内なら通常の便器から洗浄器付きに変更する場合などが当てはまるでしょう。

修繕費か資本的支出かが明確でないケースでは、支出した金額が60万円未満の場合、もしくは支出した金額がその固定資産の前事業年度終了における取得価額の約10%相当額以下である場合などは、修繕費として費用を計上することが可能です。

ケースによって判断が異なる場合がありますので、税理士などの専門家にご相談することをお勧めします。



この記事の監修をした鹿谷哲也氏の会計事務所のホームページ→



「住まう」に、  
寄りそう。

For perfect  
estate management.



（一社）全国賃貸不動産管理業協会（通称：全宅管理）は、全宅連を母体として設立された賃貸管理業界最大の会員数を有する団体です。全宅管理では、賃貸管理業の適正化や標準化を図り、業界の健全な発達に寄与することを目的とした各種事業を行っています。

ホームページはこちらから検索

全宅管理

<https://chinkan.jp/>