

発行所

株式会社FPシミュレーション

大阪府中央区平野町3-1-10 Tel :06-6209-7678

編集発行人:税理士 三輪 厚二 Fax :06-6209-8145

## ◇ 耐用年数経過後の資産に対する補修費用

**Q** : 不動産賃貸業を営む当社が保有している賃貸アパートは、すでに法定耐用年数を経過しており、帳簿価額も取得価額の5%になっていますが、まだまだ使用に耐えられる状態です。

このたび、このアパート各室の壁紙が傷んできたため、今までと同じ材質の壁紙に張り替えました。

「使用可能期間の延長に対応する費用は資本的支出になる」と聞いたのですが、今回の壁紙張り替え工事の費用は資本的支出になるのでしょうか。

**A** : ご質問の壁紙の張り替え費用は、修繕費になると考えられます。

### 【解説】

税務上、「通常の管理又は修理をするものとした場合に予測されるその資産の使用可能期間を延長させる部分に対応する金額」は資本的支出とされていますが、耐用年数経過後に支出する費用だからといって、必ずしもその支出が使用可能期間を延長させるとは言えません。

そこで、耐用年数を経過した減価償却資産について修理、改良等をした場合であっても、その修理、改良等のために支出した費用の額が資本的支出になるか修繕費になるかは、通常の減価償却資産と同様に判定します。

ご質問の壁紙の張り替えについては、従来と同じ材質の壁紙を用いているということで、通常の維持管理のための費用であり、修繕費に該当すると考えられます。

