

建物の塗装費用 当期の費用となるか

ある支出が、修繕費として当期の費用となるものか、或いは、資産計上となり、その資産の耐用年数で償却してゆくものか、古くて新しい問題で、なかなか理屈通りには行きません。

□資本的支出

その固定資産の修理、改良のために支出した金額のうち、その固定資産の価値を高め、または、その固定資産の耐久性を増すことになると認められる部分の金額は資本的支出となります。また、その資産に物理的増加がある場合は、その部分は原則として資本的支出または新規資産の取得となります。例えば、建物に新たに非常階段を設けた場合などがそうです。

□修繕費となるもの

その固定資産の通常の維持、管理のため、または、毀損した資産についてその原状を回復するために要したと認められる部分の金額は修繕費となります。例えば、建物の内装の塗替え、張替え、畳の表替えなどが典型的なものです。

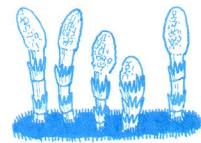
□事実認定が伴う

「資産の価値を高め、またはその耐久性を増す」ものは資本的支出であり、「毀損した資産の原状回復」の費用は修繕費である、といっても、現実に建物の外壁から雨が内壁まで浸み込んでいる場合、外壁の塗装がすべて修繕費かと言いますとなかなかそうも行かないようです。

一口に建物といっても、一戸建てから、数所帯用のアパート、更に数十世帯のマンションやビル等になると、自ずと外壁の補修の度合いも違ってきます。また、科学技術の進歩に伴う使用材料の材質の変化から、理論的には、毀損した外壁の再塗装のために支出した費用であっても、その建物の通常の維持管理または原状の回復の範囲を超えて、その価値を増加させたり、建物の使用可能期間を延長させるような場合には、その価値が増加した部分の金額は資本的支出として建物の取得価額に含めて減価償却により償却してゆくこととなります。

確定申告は早めに

- 雑所得は、総収入金額から必要経費を引いたものが課税対象となりますが、同じ雑所得でも公的年金は、公的年金控除額を引いて計算します。65歳未満は70万円、65歳以上は120万円（改正前140万円）が最低保障額です。また、その人が65歳以上かどうかの判定はその年の12月31日（死亡、または、出国する場合には、その時）の年齢によります。



□形式基準もある

塗装のために支出した費用が、建物の通常の維持管理の費用か、建物の価値を高めるとか、使用可能期間を延長させるものかを、判断しろといわれても、現実にはかなり困難な問題です。そこで、次のような形式基準で処理してもいい扱いになっています。

①支出周期の期間基準

塗装が今までの実績やその建物の使用状況、建物の環境の状況等によって概ね3年以内の期間を周期として行われている場合は修繕費です。

②支出した費用の金額基準

再塗装が資本的支出に当たる場合でも、支出した費用が20万円に満たない場合は修繕費です。

③支出した費用が資本的支出か、修繕費かの区分が明らかでない場合は、支出した費用が60万円に満たない場合は修繕費とします。

④60万円を超えた場合でも、支出した費用がその建物の前期末における取得費の概ね10%相当以下である場合は修繕費として扱います。

⑤7：3の割合による区分 上記の方法を用いても、なお、区分困難な支出については、継続を前提として、その支出した費用の70%を資本的支出、30%（前記10%相当とのいずれか少ない金額）を修繕費とすることができます。