知って得する賃貸住宅経営

2012.1.1号

『取得』と『資本的支出』の違い

ただでさえ難しい税法の文章。国語の能力を試されているのでは？と思ってしまうような規定が多々あります。「事業」と「業務」の違い、「寡婦」と「寡夫」の違い、「年度」と「年分」の違いなど、ちょっとした言葉の違いが税法においては取り扱いの決定的な違いとして現れます。今回はその一つとして、固定資産の「取得」と「資本的支出」の違いを取り上げてみたいと思います。

★問題！

アパート経営をしていると、固定資産の修繕はつき物です。

そこで、いきなり問題です！　下記の①～⑤はそれぞれ「取得」と扱われるものでしょうか、それとも「資本的支出」と扱われるものでしょうか？

① 建物が手狭になったので増築した、あるいは増階した。

② 和室を洋室に改装した。

③ 古くなった風呂釜、風呂桶を一斉に取り替えた。

④ アパートの外壁を塗り替えた。

⑤ エアコンが壊れてしまったので取り替えた。

答え

① 取得　　②資本的支出

③ 資本的支出　　④資本的支出

④ 基本的に取得（室外機だけを取り替えたなど部分的なケースでは「資本的支出」の場合もあります。）

★「取得」と「資本的支出」の違い

税法では、「取得」とはなにか、「資本的支出」とはなにかといった定義を定めていません。にもかかわらず、どちらかに区分しなければならないので、従来から次のように想定されています。

- 取得　→　量的増加をもたらす支出
- 資本的支出　→　質的増加をもたらす支出

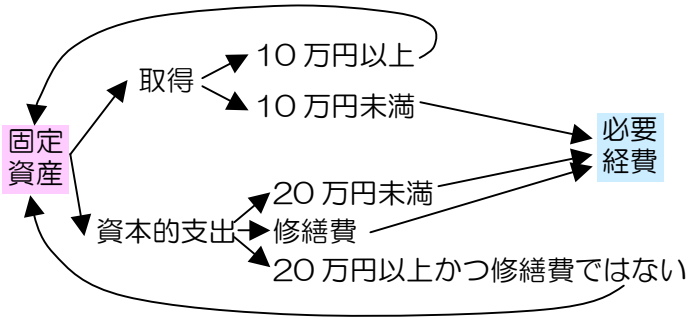
よく資本的支出は既存の物に手を加える行為であり、取得とは「無」の状態が「有」の状態になることと言われることがありますが、例えば①のように、建物の増築や増階は既存の物に手を加える行為ではあっても、それは量的増加ですので、「資本的支出」ではなく「取得」として取り扱われます。これに対して、室内の改装や風呂場の改修、アパート外壁の塗り替えは量的増加をもたらすものではないため、資本的支出として取り扱われます。

★税法での影響

「取得」と「資本的支出」の違いが税法ではどのように影響するのでしょうか。税法では「取得」も「資本的支出」もまずは固定資産として取り扱うのが原則です。

「取得」の場合には、原則として取得価額 10 万円未満のものは必要経費に算入することができます。（青色申告者の場合にはひとつ 30 万円未満であれば必要経費とすることができます。）それ以上であれば固定資産となります。

一方「資本的支出」の場合、それが長年の使用や経過に伴って質的に減少したものを「原状回復」させるために行われた場合には、これだけを特別に取り出して「修繕費」として必要経費にします。また金額的に 20 万円未満の「資本的支出」も「修繕費」として必要経費にします。



新規の固定資産の「取得」とみるのか、「資本的支出」とみるのかによって、少額判定や修繕費との区分の適用関係などでその取り扱いに違いが生じることになります。

協力：監修　公認会計士・税理士　金田一広幸　　ＣＦＰ　高坂繁樹
編集　株式会社ＥＬハウジングカンパニー

記載内容は平成２３年１２月現在のものです。

※無断転載を禁止します