

不動産貸付 ～必要経費になるもの②～

前回の租税公課に引き続いて、今回も必要経費の代表的なところを見ていきましょう。

(2) 損害保険料

貸アパートなど貸付物件を対象とした火災保険・地震保険の保険料も、必要経費となります。売上を上げるために保険料は直接関係ありませんが、被害に遭った際には保険金があり、復旧の上事業を継続することができるため、広い意味で安定した売上を獲得するための費用とすることができるからです。



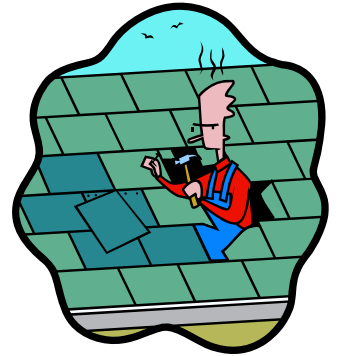
ただし、いわゆる掛け捨てタイプの保険ではなく、建物更生共済契約のように保険料のうち一部は積み立て処理が求められ、支払った保険料全額を必要経費にできないものもあります。満期返戻金がある場合には注意が必要です。また、数年間分の保険料を一括で支払った場合も、その年分の必要経費にできるのは1年分のみ（厳密には月数按分）です。

店舗兼住宅のように、貸付部分と自宅部分の保険料を併せて支払っている場合は、前回の固定資産税と同じ考え方により自宅部分は必要経費にできません（ただし自宅にかかる部分は、要件に該当すれば地震保険料控除の適用が受けられます）。

(3) 修繕費

① 原則的な考え方

建物などの通常の維持管理のために支出したものや、その壊れた部分について原状回復のための費用をいいます。少々回りくどい表現になっているのは、無制限に修繕費の経費算入は認めていないということです。つまり、通常の維持管理を超えたり、原状回復を超えて行う改良等は会計（税法）上では修繕費とならずに、新たな資産を取得したもの（これを資本的支出といいます）として取り扱われることになります。



② 実務上の取り扱い

実務上、その修繕・改良等が資本的支出なのか修繕費なのかの判断が重要となります。なぜこれが重要かというと、修繕費であれば全額その年分の必要経費に、資本的支出とされた金額については減価償却を通じて耐用年数に応じた各年分の必要経費に算入されるため、この区分によって必要経費に算入される年分が異なるからです。全ての修繕・改良等について上記のような抽象的な考え方でいちいち判断するのも煩雑なので、次の手順で判断するように通達で規定されています。

【ステップⅠ】 その支出した金額が20万円未満であるもの又はおおむね3年以内の周期で行う修繕については一律修繕費として処理することが認められています。このどちらかの基準を満たしさえすれば、修繕等の内容を考えることなく形式的に修繕費とすることができるということです。

【ステップⅡ】 上記を満たさなければ、次は修繕等の内容により判断することになります。すなわち、明らかに資本的支出であるものは資本的支出として、逆に明らかに修繕費であるものは修繕費に・・・という当たり前の判断をします。通達にいくつか例示がありますが、少ないのであまり参考になりません。

【ステップⅢ】 ステップⅡでも資本的支出か修繕費か判断がつけられない困ったちゃんのあなたには、その金額が60万円未満か又はその固定資産の前年末の取得価額の10%以下か、により再び形式的に判断することができます。60万円以下又は10%以下なら修繕費、そうでなければ資本的支出となります。

波兵衛『継続適用が要件となっておるが、一律で支出額の30%（前年末の取得価額の10%が限度）を修繕費、残りを資本的支出とすることもできるぞ』