

事務所コラム

2019年5月20日(月)

〒133-0052 東京都江戸川区東小岩 6-21-3

東京RS税理士法人

TEL 03-5612-1821 FAX 03-5612-1822

Email reiko@ebihara-tax.jp

修繕費か資本的支出か システムキッチンの取替工事

悩ましい? 「システムキッチンの取替工事」

賃貸不動産の管理者は、入居者の退去の際、内部の建具などの傷みが激しければ業者に修繕を依頼します。設備の交換に及ぶこともあり、税務上、修繕費とするか、資本的支出とするか悩ましいものもあります

システムキッチンは建物と一体の台所?

国税不服審判所でも、システムキッチンの交換が修繕費に当たるか、資本的支出に当たるか争われた例があります。

あるマンション(築17年)を賃貸していた方が、その賃貸していた部屋の台所ほか各設備を取り壊し、新たなシステムキッチンに取替えた工事を修繕費としたところ税務署から否認されました。そこで次の理由から、修繕費であると主張しました。

- ・居住用機能を回復させる工事であること
- ・建物の基礎や柱などの躯体に影響を与えないものでなく、建物の現状維持が目的であること

これに対し、審判所は、事案のシステムキッチンは、建物と物理的に不可分なものであり、建物の修繕費(既存設備の解体工事)と資本的支出(新設備の取得)が同時に行われたもので、建物の価値増加に貢献することから、資本的支出と判断しました。

この裁決では「システムキッチン」について、広辞苑の次の説明を引用しています。
(システムキッチン)

台所の形態の一種で、ある規格に基づいて作られた流し台、調理台、ガス台、収納部などを自由に組み合わせ一体化して作り付けた台所

このシステムキッチンは、流し台等が建物新築時より床や壁に固定され、給湯、給排水、電気及びガス設備と連結させて、初めて住宅内での調理等ができるもので、建物との物理的な接着度が高く、容易に取り外せないものであったようです。

この裁決では「建物と一体不可分な台所」と判断したものでしたが、この裁決以前は、「建物と可分・独立」なものとして「器具備品」と整理する例が多かったようです。

個別の状況に応じて総合的な判断を

ただ、この裁決の判断は一例であり、取替工事については、個別に「修繕費」か「資本的支出」か、「既存資産を除却し、新規取得資産の取得」とするか判断する必要があります。①支出金額の内容、②支出効果の実質を見ながら、既存の資産が「建物」で計上されているか、「器具備品」で計上されているのか等も確認する必要があります。



建物新築時には、あまり意識はしないですね…