

1 Minute News

小嶋税務会計事務所

〒105-0004 港区新橋 6-19-21 ミドリヤビル 5階

賃貸マンションの室内をリフォームした際の取り壊し費用の取扱い

Q 保有している賃貸マンションのリフォームを行った際に、既存の内装を撤去し、新たに内装工事を行った場合の撤去費用や内装工事費用は一時に費用処理していいのでしょうか？

解説

既存の建物の内部造作を撤去した場合、旧資産の簿価及び撤去費用は、**撤去時に費用処理できます**。しかし、**新たに取得した内装工事費用はその建物の資本的支出として資産計上します**。

1. 既存の内部造作の撤去時の取扱い

法人がその有する建物や内部造作等を取り壊し新たにこれに変わる建物等や内部造作等を取得した場合、その取り壊した資産の取り壊し直前の帳簿価額は、**その取り壊した日の属する事業年度の損金の額に算入します**。(ただし、取り壊したときにおける廃材等の見積額は除きます。)

2. 土地とともに取得した建物等の取り壊し費用

土地とともに取得した建物等で、実質的に「建物の取り壊し費用込みで取得したもの」である場合は、**その建物の対価及び取り壊し費用等は、費用とせず土地の取得価額に含めません**。

3. 有姿除却

実際に取り壊しを行わなくても、下記の要件を充たせば**その帳簿価額から処分見込み価額を控除した金額を除却損として損金の額に算入できます**。

①その使用を廃止し、**今後通常の方法により事業のように供する可能性がない**と認められる固定資産

②特定の製品の生産のために専用されていた金型等で、当該製品の生産を中止したことにより**将来使用される可能性のほとんどないことがその後の状況等からみて明らか**なもの。

要するに…

中古のマンション等を購入して、リフォームした後、売却するケースは多いです。**その際のリフォーム費用については、基本的に一時に費用計上できます**。また、この他、保有している固定資産を実際に廃棄しなくても、除却損として費用計上できる「**有姿除却**」という方法もあります。