

本メルマガは山下税理士に日常業務の中から「間違いやすい・見落としがちな」税務のチェックポイントをQ&A形式でご寄稿頂いたものになります。ぜひご参考になさってください。

『質問』

賃借駐車場の舗装路面を補修した場合の工事費用の取扱い

《内容》

関与先の運送業を営むA社は、B社から賃借している駐車場のアスファルト舗装の路面が傷んできたため、B社の了解を得て、自社負担で補修工事を行い補修費用として150万円を支出しました。（なお、B社との賃貸借契約において、賃借人の必要に応じて行う路面の補修工事については、賃貸人の了承を得て賃借人の負担により行う旨の約定を交わしています。）

補修工事の内容は、舗装路面の全面補修ではなく、穴が空いている大小20か所について、埋め戻し及びアスファルト舗装を施したもの（以下「路面補修工事」と略称します。）で、駐車場全体の面積約2,000平方メートルのうち補修した20か所の面積の合計は約500平方メートルでした。

この駐車場は、従前において同業者であったB社が舗装工事を行って駐車場や資材置場として使用していたもので、B社の運送業からの撤退に伴い、3年前にA社が賃借したものであり、駐車場の舗装路面はA社の資産ではありません。

このような場合、今回の路面補修工事については、埋め戻し及びアスファルト舗装を行っておりますので、A社の構築物（舗装路面）あるいは借地権として資産計上する必要があるのでしょうか。

『答』

ご質問の路面補修工事は、駐車場の舗装路面の穴が空いている20か所の補修を内容とするものと認められますから、「通常の維持管理のため、又はき損した固定資産につきその原状を回復するために要したと認められる部分」の範囲内のものと捉えて、この費用は修繕費等として損金の額に算入して差し支えないものと考えられます。

(解説)

- 1 通常、法人がその有する固定資産の修理、改良等のために支出した金額のうち当該固定資産の価値を高め、又はその耐久性を増すこととなると認められる部分に対応する金額は資本的支出とされており（法基通7-8-1）、この場合、法人が使用する他人の減価償却資産すなわち賃借資産につき支出した資本的支出の金額は、その他人の減価償却資産の耐用年数により償却することとされています（耐通1-1-4）。

他方、その有する固定資産の修理、改良等のために支出した金額のうち当該固定資産の通常の維持管理のため、又はき損した固定資産につき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が修繕費になるとされています（法基通7-8-2）。

このように、賃借資産について支出された改良費等のうち、資本的支出に該当する金額は、その賃借人の資産に計上すべきこととなりますが、一方、資本的支出に該当しない金額は、修繕費等として損金算入して差し支えないものと解されます。

- 2 ところで、A社がB社から賃借している駐車場について支出した路面補修工事の費用については、資本的支出に該当するか否かが問題となりますが、例えば駐車場の全面を新たに舗装するような場合であれば、A社による資本的支出あるいは新規資産（構築物：舗装路面）の取得と判断される場合もあり得るかと思われます。

しかしながら、ご質問のケースによれば、路面補修工事は、駐車場の舗装路面の穴が空いている20か所の補修を内容とするものと認められますから、「通常の維持管理のため、又はき損した固定資産につきその原状を回復するために要したと認められる部分」の範囲内のものと認めるのが相当であり、この費用は修繕費等として損金の額に算入して差し支えないものと考えられます。

- 3 なお、借地権の計上の要否に係るお尋ねは、賃借した土地の改良のためにした地盛り、地ならし、埋立て等の整地に要した費用の額は、借地権の取得価額に算入すべきこととされる取扱い（法基通7-3-8（2））の適用を懸念されたものと思われますが、路面補修工事は、駐車場の維持管理や原状回復のための費用にすぎず、「土地の改良のための整地に要した費用」には当たらないものと考えられます。

〈著者プロフィール〉

山下 徳夫 氏

税理士、長崎県出身、旧大蔵省在職時には、法人税法関係の法律の企画立案事務に従事し、税務大学校教授在職中に公益法人課税・減価償却関係等に関する論文発表。

■■■■■ 著作権 など ■■■■■

著作権者の承諾なしにコンテンツを複製、他の電子メディアや印刷物などに再利用(転用)することは、著作権法に触れる行為となります。また、メールマガジンにより専門的アドバイスまたはサービスを提供するものではありません。貴社の事業に影響を及ぼす可能性のある一切の決定または行為を行う前に必ず資格のある専門家のアドバイスを受ける必要があります。メールマガジンに依拠することによりメールマガジンをお読み頂いている方々が被った損失について一切責任を負わないものとします。