

賃貸ビルの内装、附帯設備の扱い

賃貸ビルにテナント入居されている方が自己の費用で内装や電気・ガスなどの附帯設備を施している場合、その内装及び附帯設備についてはテナントの入居者から償却資産として申告が必要になります。

分離課税の取扱い

賃貸の建物にテナントとして入居されている方が、自己の費用で内外装や電気、ガスなどの特定附帯設備（通常、家屋の評価対象となるもの）を施工する場合があります。

その際、下田市に届出いただくことにより、建物所有者が負担する家屋の固定資産税とは分けて、テナント所有の償却資産として固定資産税を納めていただくことができます。

このためには、家屋所有者とテナント連名で「特定附帯設備における分離課税に関する届出書」の提出が必要となります。また、申し出の内容が変更になった場合は、「分離届出書に関する異動・廃止等の届出書」の提出が必要となります。

また、上記の申し出を行った後に、通常どおり償却資産申告書の提出もお願いします。次の条件に該当すると思われる方は、ご相談ください。

分離課税が適用となる条件

- 家屋所有者とテナントが異なること。
- テナントが付設した内外装等が事業の用に供されていること。
- 家屋所有者とテナント（特定附帯設備付設者が複数の場合は、その特定附帯設備付設者全員）との合意に基づくものであること。
- 「特定附帯設備における分離課税に関する届出書」の提出があること。

償却資産の対象となる特定附帯設備の範囲

1. 附帯設備：電気、給排水、衛生、ガス、空調、電話、防災、運搬等の建築設備など
2. その他
 - (1) 木造家屋の外壁、内壁、天井、造作、床又は建具
 - (2) 非木造家屋の外周壁骨組、間仕切骨組、外部仕上、内部仕上、床仕上、天井仕上、屋根仕上又は建具など

少額の減価償却資産の取扱い

中小企業者等が法人税、所得税の計算時に30万円未満の減価償却資産を費用処理する方法としては、以下のパターンがあり、処理方法により償却資産として申告が必要であるか、ないかが異なります。このうち償却資産として申告が必要なものは(1)(2)、不要なものは(3)(4)です。

- (1) 法定耐用年数による普通償却（通常の減価償却）
- (2) 租税特別措置法による即時償却（30万円未満）
- (3) 3年間で均一に一括償却（20万円未満）
- (4) 少額資産の基準による一時に損金（経費）算入（10万円未満）