

香港税務

2024年12月

2024年度内国歳入法改正案（賃貸物件の原状回復費用の損金算入及び建物・構造物に関する減価償却について）

2024/25年度予算案演説において公表された、原状回復費用に関する新たな税制措置、商業用及び工業用建物・構造物に関する年次減価償却の期限撤廃を受け（ニュースレター [2024/25年度香港予算案ハイライト](#) ご参照）、2024年度内国歳入法改正案（‘賃貸物件の原状回復費用の損金算入及び建物・構造物に関する減価償却’）が2024年12月18日に立法院で可決され、2024年12月27日に条例が公布されました。内国歳入局（IRD）は、この措置に関する説明や例示をウェブサイトで公表しています。

原状回復費用の損金算入

賃貸借契約には、通常契約満了時または早期解約時に、賃借人が賃貸物件を元の状態に戻すこと（原状回復）を要求する条項が含まれています。これまで物件の原状回復にかかる費用は資本性費用とみなされ、損金不算入とされてきました。

この改正は、企業の税負担を軽減するため、以下の条件を全て満たす場合、2024/25年度以降に発生した 原状回復費用の損金算入を認めるものとなります：納税者が、輸送用コンテナの販売・リース業を営む香港法人であると仮定

- a) 賃貸借契約の賃借人が原状回復費用を負担している。
- b) 賃貸借契約の賃借人が損金算入を申告している。
- c) 損金算入を申告する者が、賃貸借契約期間満了時、または早期解約時に、賃貸物件を原状回復する義務、または原状回復費用の全額か一部を負担する義務（明示的か黙示的かを問わず、また、賃貸借契約から生じるか、賃貸人と賃借人間の別の契約から生じるかを問わない）を負っている。
- d) 香港公認会計士協会により公表され、適宜改定されている香港財務報告基準第16号「リース」またはその他の類似の会計基準に基づき計上される引当金とは関連しない。すなわち、使用権資産の一部として計上された原状回復費用、またはそのような引当金の償却はこれに該当しない。
- e) 申告する原状回復費用の額が、その状況において合理的である。

内容

- ▶ 原状回復費用の損金算入
- ▶ 商業用及び工業用建物・構造物の年次減価償却申告期限の撤廃
- ▶ BDO論評

原状回復費用の損金算入の対象となる施設の種類には制限がなく、すなわち、商業用、住宅用、または工業用建物の現状回復費用は、その施設が課税対象利益の生成に使用されており、必要な条件が満たされている場合、損金算入の対象となります。これは、実際に発生した原状回復費用にのみ適用され、会計上の引当金には該当しません。

IRDはウェブサイト上で、申告された原状回復費用額が「合理的」であるかどうかを判断する際、特に、その額が建物を原状回復するための支払いである場合、各事例の事実関係と状況を考慮すると説明しています。「合理的」な金額とは、独立企業間原則に基づき、類似の賃貸物件（例えば、同様の性質や規模の賃貸物件）を元の状態に戻すための市場価格から大きく乖離しない金額となります。

納税者は申告書に、原状回復費用に関する情報を記入する必要があります。さらにIRDの審査時に申告を実証するために必要なサポート資料（例えば、賃貸借契約書のコピー、銀行取引明細書のコピー、原状回復費用支払いに関する請求書、原状回復工事前後の建物の写真など）を保管することをお勧めします。

商業用及び工業用建物・構造物の年次減価償却申告期限の撤廃

現在、25年（1965/66年度以前に最初に使用された建物・構造物については50年）の使用期間を超えた中古建物・構造物の購入した場合、この費用に関する商業用・工業用建物・構造物の減価償却は認められていません。商業用・工業用の建物・構造物が期限内に売却された場合、買い手は、期限内の残りの年数に渡し、購入の際の支出額に基づく年次減価償却を申告することができます。しかし、期限後に建物・構造物を購入した場合、買い手はこの減価償却を申告することはできません。

長期的にこのような格差は、買い手が中古の建物・構造物を購入する意欲を削ぐ可能性があります。ビジネスにより優しい環境を促進するため、本改正案は、2024/25年度以降、商業用・工業用建築・構造物の年次減価償却申告期限を撤廃するものです。内容は以下の通りです。

- 工業用建物・構造物（使用期限が満了しているもの）が、2024/25年度以前の基準期間に買い手により購入・使用される場合。
- 商業用または工業用建物・構造物（使用期限切れであるか否かを問わない）が、2024年4月1日以降に開始する年度の基準期間内に買い手により購入・使用される場合。

2024/25年度以降、購入時の支出額が全額償却されるまで、当初の残額に対して年4%の減価償却が買い手に認められ、今後は償却の期限は設けられません。

国内歳入法に基づく現行の規定に従って、売り手に対する残高調整は従来の通りです。

IRDが提供する事例について、添付別表をご参照ください。

BDO論評

商業用建物・構造物に関する年次減価償却の25年間の期限は2023/24年に切れたばかりであるため、この格差を是正するための改正を歓迎します。原状回復費用の損金算入が認められ、商業用及び工業用建物・構造物の年次減価償却申告期限が撤廃されることは、納税者の税負担を軽減し、ビジネス環境を向上させると考えられます。

BDO's support and assistance

BDO Limited

25th Floor, Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong
Tel: +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
info@bdo.com.hk

Carol Lam

Director and Head of Tax
Tel: +852 2218 8296
carollam@bdo.com.hk

Abigail Li

Director
Tel: +852 2218 3372
abigailli@bdo.com.hk

Cecilia Ho

Principal
Tel: +852 2218 2776
ceciliaho@bdo.com.hk

Celestine Yeung

Principal
Tel: +852 2218 2773
celestineyeung@bdo.com.hk

Silent Li

Principal
Tel: +852 2218 8983
silentli@bdo.com.hk

Michelle Cheng

Principal, Transfer Pricing
Tel: +852 2218 2755
michellecheng@bdo.com.hk

Shirley Yu

Principal, China Tax
Tel: +852 2218 4904
shirleyyu@bdo.com.hk

This publication has been carefully prepared, but it has been written in general terms and should be seen as containing broad statements only. This publication should not be used or relied upon to cover specific situations and you should not act, or refrain from acting, upon the information contained in this publication without obtaining specific professional advice. Please contact BDO Tax Limited to discuss these matters in the context of your particular circumstances. BDO Tax Limited, its partners, employees and agents do not accept or assume any responsibility or duty of care in respect of any use of or reliance on this publication, and will deny any liability for any loss arising from any action taken or not taken or decision made by anyone in reliance on this publication or any part of it. Any use of this publication or reliance on it for any purpose or in any context is therefore at your own risk, without any right of recourse against BDO Tax Limited or any of its partners, employees or agents.

BDO Tax Limited, a Hong Kong limited company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms.

BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms.

Copyright © 2024 BDO Tax Limited. All rights reserved. Published in Hong Kong.



別表

IRDは、改正前と改正後の違いを解説するために、次のような例をウェブサイトで紹介しています：

ファクト・パターン

- 所有者 A は、工業用建物の建設に2億5,000万香港ドルを負担し、1970年4月1日にその建物の使用を開始した。所有者 A は初回減価償却を申告しなかったものとする。
- 所有者 A は2017年4月1日に建物を所有者 B に3億ドルで売却した。
- 所有者 B は2030年4月1日に建物を所有者 C に4億ドルで売却した。
- 所有者 A、B、C の決算日はいずれも3月31日である。所有者 Bと C は、事業用に建物を取得したものとする。

申告可能な工業用建物減価償却

所有者 A		百万香港ドル
1970年4月1日	適格設備投資	250
1970/71 - 1994/95年度	年次減価償却 (2億5000万香港ドル × 1/25 × 25)	(250)
2017年4月1日	売却直前の残存価額	0
	売却収益	(300)
	所有者 A の差額賦課 (申告した減価償却の総額まで)	250
所有者 B		
2017年4月1日	売却直前の残存価額	0
	所有者 A の差額賦課	250
	売却直後の支出残 (所有者 A の差額賦課が再表示される)	250
2017/18 - 2023/24年度	改正前の年次減価償却 (注1)	0
2024/25 - 2029/30年度	改正後の年次減価償却 (2億5000万香港ドル × 4% × 6) (注2)	(60)
2030年4月1日	売却直前の残存価額	190
	売却収益	(400)
	所有者 B の差額賦課 (申告した減価償却の総額まで)	60
所有者 C		
2030年4月1日	売却直前の残存価額	190
	所有者 B の差額賦課	60
	売却直後の残存価額 (所有者 B の差額賦課が再表示される)	250
2030/31年度	年次減価償却 (2億5000万香港ドル × 4)	(10)
		240

注記

- 建物が最初に使用されてから25年が経過しているため、所有者 B には年次減価償却が認められない。
- この改正により、買い手は2024/25年度以降、売却直後の残存価額に対して年間4%減価償却を申告することができる。