

【改正】（特別償却等の対象となる建物の附属設備）

42の12-1 措置法第42条の12第1項に規定する建物の附属設備は、当該建物とともに取得又は建設（取得（その建設の後事業の用に供されたことのないものの取得を除く。）に伴って行う改修（増築、改築、修繕又は模様替をいう。）のための工事による取得又は建設を含む。以下「取得等」という。）をする場合における建物附属設備に限られることに留意する。

【解説】

- 1 本制度は、建物及び構築物のほかその建物の附属設備も対象とされているが（措法 42 の 12①）、その対象となる特定建物等は、地域再生法による都道府県知事の認定を受けた地方活力向上地域等特定業務施設整備計画に記載されたものであること、また、建物の附属設備は、通常、建物と同時にその取得等が行われるものであり、建物から独立して効用を有するものではないこと等から、その建物本体と同時に取得等をする場合に限って本制度の対象となる。

本通達では、このことを留意的に明らかにしている。

- 2 令和 8 年度の税制改正において、本制度の対象となる取得をした特定建物等について、「その建設の後事業の用に供されたことがないもの」であることとの要件が除外され、中古の建物及びその附属設備並びに構築物も本制度の対象とすることとされた。また、この中古の建物及びその附属設備並びに構築物の取得に伴って行う改修（増築、改築、修繕又は模様替をいう。）のための工事により取得又は建設をする建物及びその附属設備並びに構築物も本制度の対象とすることとされた（措法 42 の 12①）。

ここで、改修とは、増築、改築、修繕又は模様替をいうこととされているが、これは、建築基準法における確認申請の対象が、建築物の建築（新築、増築、改築又は移転）のほか、大規模の修繕、大規模の模様替えとされており（建築基準法 2 十三、6 ①）、ここにいう「修繕」とは既存の建築物の部分に対して、おおむね同様の形状、寸法、材料により行われる工事をいい、「模様替」とは、おおむね同様の形状、寸法によるが材料、構造種別等は異なるような既存の建築物の部分に対する工事をいうと解されていることから、このように規定されているものである。

また、「改修のための工事による取得又は建設」と規定されていることから、特定建物等を取得又は建設したものとはされない単なる修理や配置換えの工事について本規定が適用されるものではなく、建物の取得又は建設に伴って行われる建物附属設備に対する工事であっても、取得又は建設に該当しないようなものであれば、当然ながら本通達でいう建物附属設備とはならない。