

中小企業の健全性支援マガジン（毎月1日発行）

BUSINESS ONE POINT

TFG ニュースレター

2022.10 No.374

今月のコンテンツ

[経営のお役立ち情報]

- ・バックオフィスの省力化
- ・居住者用賃貸建物購入時の留意点
- ・法人税法上の適正な取引価格について

[今月のトピックス]

- ・小規模事業者持続化補助金
- ・今月のブックマーク

健全性支援実績No1を目指す！

Tax & Financial Group
TFG 税理士法人
株式会社 東亜経営総研
TFGM & ALLI 株式会社

TFG 検索

〒550-0011 大阪市西区阿波座1-4-4-8F

TEL (06) 6538-0872

FAX (06) 6538-0896

E-mail info@tfg.gr.jp

(編集担当 藤本)

バックオフィスの省力化

会計ソフトをフル活用しましょう

経理業務は、なかなか業務量を減らすことができないが、新しい会計ソフトを導入すると減らせるようなテレビCM映像が最近よく見られるようになりました。実は会計ソフトの世界でイノベーションが起きているのです。一昔前は紙に書いて起票していました。その時点でも起票する時間が短縮されたと思いますが、さらなる進化についてご紹介します。

背景

電子帳簿保存法の施行が大きく影響しています。電子帳簿保存法で電子取引を行った場合には、一定の要件の下で、その電子取引の取引情報に係る電磁的記録を保存しなければならないとされました。つまりその場合、紙での保存が禁止とされました。令和4年1月から実施となっておりましたが、急速1年延長がされております。これは、企業の電子データの保存環境があまりにも整備されていないことが直前に分かり、考慮がされたものですが、今後はこういった背景から企業での電子データへの対応が加速化されることとなり会計業務の大きな進化をもたらすことと思います。

電子帳簿保存

帳簿の保存は税法では7年。会社法では10年義務付けられています。従って紙での保存であった今まではその保管場所を確保する必要がありました。電子帳簿保存法施行後は電子でのやり取りは紙での保存が禁止となります。

これを機会に、会計ソフトは電子でのやり取りの場合、他に要件を満たしたうえ、会計伝票と紐づけをできるようにして保管するように変化しており、新たに起票する時間と、保管場所の省力化を実現しております。紙と電子の見分けは、FAXを除き会社又は家の玄関を通ったものは紙保存。通らないものは電子保存と考えるといいでしょう。請求書などはLINEでやり取りする若い経営者も出てきており、今後電子での取引の割合は急増していくと思われます。

フィンテック

銀行では紙の通帳をなくす動きがあります。又カード会社の明細は紙で送ってもらうと手数料がかかるようになりました。履歴をさかのぼれるのは限られてきますので、同じくデータで保存する必要があります。PDFにして会計ソフトでの保存ができます。また、フィンテックを使うことによって会計伝票を起票することなく、同じ取引先からの取引なら記憶した仕訳を確認するだけで起票ができるようになり入力時間が大幅に短縮されます。

証憑保存

領収書の保存はスクラップブックなどに1枚1枚張り付けてその後、証憑番号を振って伝票起票されていることと思います。ここが一番省略できる分野です。領収書はもらった人がスマホなどで写真を撮って送るだけ、経理事務は、精算のルールを設けて精算。領収書データは自動で証憑番号を振り出すのでそれを見て起票するだけです。伝票と領収書は紐づけされるので起票漏れなどおこらないようになります。領収書を整理する時間が無くなるだけでも大幅な時間短縮になるのではないのでしょうか。

DX

一番経理スタッフにそぐわないものと言われてきましたが、上記のような仕組みが出来上がると処理は会社にいなくてもできるようになります。いまや会計ソフトもクラウドになっており自宅にいながら会計ソフトを触ることができます。振込などもインターネットバンキングを活用すれば会社でする必要性はありません。また給与ソフトがあれば、社会保険や雇用保険など頻繁に変更があるものは自動で対応します。税金も計算する必要ありません。時給の方や残業時間を計算するタイムカードと連携すればそれさえ自動計算されます。

将来、会計業務などはほぼ自動化されると言われていますが、今回ご紹介の内容をすべて実施できればかなりの時間短縮が図れ、保管場所なども半分以下になるのではないのでしょうか。テレビCMではないですが、徐々に取り組まれてはいかがでしょうか。TFGにお問い合わせいただければ、柔軟にご対応させていただきます。

居住用賃貸建物購入時の留意点

消費税負担に注意してください

社内の福利厚生の一環として社宅の購入や、安定収入確保や資産形成の為に収益物件として賃貸マンションの購入をお考えの方も多くいらっしゃるのではないのでしょうか。高額な不動産を購入すれば、建物部分に係る消費税を仕入税額控除ができ今期の消費税の節税にもなるのでと今まで購入される方も多くいました。しかし、2020年10月1日以後に取得する居住用賃貸建物に係る消費税は取得時の仕入税額控除ができなくなりました。この点を失念していれば、今期の消費税納付が思ったより多くなってしまいますのでご注意ください。ここでは、2020年10月1日の前と後の違いと、2020年10月1日以後の取得で将来仕入税額控除ができるケースをご説明させていただきます。但し、消費税の課税方式が簡易課税制度ではなく本則課税制度を前提としています。簡易課税制度であれば従来通り何もかわりません。

居住用賃貸建物とは

居住用賃貸建物とは、「住宅の貸付けの用に供しないことが明らかな建物以外の建物で高額特定資産又は調整対象自己建設高額資産に該当するもの」とされています。

住宅の貸付けの用に供しないことが明らかな建物とは、建物の構造や設備等の状況により住宅の貸付けの用に供しないことが客観的に明らかなものをいい、例えば、その全てが店舗である建物など建物の設備等の状況により住宅の貸付けの用に供しないことが明らかな建物が該当します。

つまり、居住用賃貸建物とは住宅貸付け用の建物であって購入価額や建築価格が消費税抜きで1,000万円以上の資産をいいます。事務所、店舗、工場といった事業用として利用する賃貸建物以外となります。但し、契約において貸付けに係る用途が明らかにされていない場合であっても、その貸付け等の状況からみて人の居住の用に供されていることが明らかな場合については居住用賃貸建物とされます。

その貸付け等の状況からみて人の居住の用に供されていることが明らかな場合とは、一例として、賃借人が個人で、賃貸人はその住宅が人の居住の用に供されていないことを把握していない場合が該当します。

2020年10月1日の前では（本則課税の場合）

課税売上割合が95%以上かつ課税売上高5億円以下の会社や個人事業者であれば、居住用賃貸建物を取得すれば取得した課税期間で、消費税の納税額を算出する上で「全額仕入税額控除」ができます。

居住用賃貸建物が社宅であれば社宅費・寮費として消費税のかからない非課税売上高が発生します。賃貸マンションであれば家賃収入として消費税のかからない非課税売上高が発生します。課税売上高95%未満又は課税売上高5億円超の会社や個人事業者の場合、消費税を算出する上で「個別対応方式」と「一括比例配分方式」のいずれかを選択しますが、「個別対応方式」であれば居住用賃貸建物に係る消費税を全額控除することはできません。また、「一括比例配分方式」であれば居住用賃貸建物に係る消費税に対して課税売上割合を乗じた金額を控除することができます。

控除できなかった金額は、控除対象外消費税として損金経理できるので利益を圧縮できます。但し、繰延消費税に該当した場合は、資産計上し5年かけて損金経理します。

課税売上割合80%未満で棚卸資産以外の資産（固定資産等）に対応する控除対象外消費税等が20万円以上の場合、繰延消費税に該当します。

2020年10月1日の後では（本則課税の場合）

居住用賃貸建物に係る消費税は仕入税額控除ができなくなりました。但し、建物の一部が店舗になっている居住用賃貸建物を、その構造及び設備その他の状況により住宅の貸付けの用に供しないことが明らかな部分とそれ以外の部分とに合理的に区分している場合は、その居住用賃貸部分以外の部分に係る消費税については仕入税額控除の対象となります。

2020年3月31日までに締結した契約に基づき2020年10月1日以後に行われる場合は従前の通りとなります。

将来、仕入税額控除ができるケース

居住用賃貸建物を取得し、調整期間中に居住用を一部又は全部を事業用に転用した場合に第3年度の課税期間で一定の割合で仕入税額に加算することができます。また、調整期間中に他の者に譲渡した場合に譲渡した課税期間で一定の割合で仕入税額に加算することができます。

調整期間とは、居住用賃貸建物の仕入れ等の日から第3年度の課税期間の末日までの期間をいいます。第3年度の課税期間とは、居住用賃貸建物の仕入れ等の日の属する課税期間の初日以後3年を経過する日の属する課税期間をいいます。

法人税法上の適正な取引価格について

税法が重視する「時価」のとりえ方

法人の所得に対する税金は、企業会計上の「利益」ではなく、税法上の「所得」をもとに計算することにあります。こうした考え方の違いは、経営上の判断に影響する場合があります。ここでは、税務の争点となりやすい「時価」についてみていきます。

税法が重視する「時価」とは

企業会計上の「利益」は、売上(収益)からそれを生み出すためにかかった経費(費用)を引いて計算しますが、このときの売上は会社が商品を買った価格にその個数を掛けたり、サービスを提供する価格にその回数を掛けたりして計算します。会社に入ってくる現金は、実際に販売した価格で計算した売上であるためです。

しかし法人税では、実際に販売した価格がどのようなものであろうと、法人の所得は「時価」で取引された場合の売上金額をもとに計算します。通常であれば、「時価」は、買い手と売り手が合意した実売価格になります。ところが、場合によって「時価」と「実売価格」との間に大きなズレができることがあります。

例えば、同族会社と同族関係者が行う取引や、親子会社間での取引では、中心人物(オーナー社長等)のさじ加減ひとつで、自由に価格を設定できてしまいます。そうすると、利害関係が対立している第三者との間では成立しえないような不自然な価格で取引をする、ということがありえます。不自然な価格で取引をする理由としては、

- ・利益が出すぎたことで高額な法人税がかかることが予想される会社から、赤字が続く別の関連会社に利益を移転させて、関連会社全体にかかる法人税を下げる
- ・銀行や取引先からの見え方をよくするために、自社に利益を上乗せさせる

といったことなどが考えられます。

法人税などの税金逃れが横行した場合、課税の公平性は保てません。そこで、当事者が決めた価格であっても、それが時価とかけ離れているときには、法人税法上の「所得」計算においては時価で計算し直さなければならないということになります。

時価よりも低い金額で商品を買ったり、サービスを提供した場合には、実際の売上に時価との差額分の利益を上乗せして「所得」を計算する必要があります。また、販売価格などが時価とズレている場合だけではなく、法人が無料でモノをあげたときや、無料でサービスを提供した場合も同様です。無料ですから現実には1円の収入もありませんが、時価相当額の利益を受け取っているものとして取り扱われます。

個人事業主が個人間で棚卸資産を贈与したり、低額譲渡したときなども、同じように時価で売れたものとして所得を計算しますが、その場合、時価の7割までは低額譲渡であっても実売価格で計算できます。

しかし、法人税法では、個人間にあるような特例は認められておらず、時価100%で計算することになります。法人税法では、営利を追求する法人がタダで物をあげたり、通常価格より安く物を売ることは通常ありえないということが根本にあります。

バーゲンのときは、通常価格よりも安い価格とはいえ、店側と利害関係のない第三者である客との間で自由に決定された価格であるため、それがそのときの「時価」とみなされます。店(会社)にしてみれば、通常より多くの来客があることで広告宣伝の効果も期待できますから、割り引いたとしても不自然な価格設

定とはいえません。安いぶん多く売れることが予想でき、最終的な利益は大差がないか、あるいはもっと多くなることもありえます。

実態に照らして適正か否か

「時価」は税金を考えるうえで、とても複雑です。一般に「時価」とは、利害関係のない第三者との自由な交渉のなかで生まれる適正価格ということになりますが、同じ種類のものを利害関係のない第三者に売ったことがない場合には、どのようにして算定すればよいのか、という疑問が生じます。

例えば、会社経営においては、第三者はまったく興味を示さない土地や、自社株を仲間内で売却する必要が生じることもあります。土地においては、固定資産税や相続税を計算できるように、国によって固定資産税評価額や路線価が公表されており、取引価格を決めるために、ある程度の指標となる公示価格(地価)や基準値地価が公表されています。

しかし、先述のバーゲンの事例のように、時価は売りたい人と買いたい人の気持ちの違いで上下するものです。管理ばかりの手間がかかって引き取り手がないような不人気物件の場合、タダでもいらぬという人がほとんどです。

株式についても、一般に上場株式の時価は市場価格と一致するといわれていますが、市場価格が底を打って誰も購入しないとき、回復の見込みもないままその市場価格で実際に買う人がいるとは思にくいです。

「時価」といっても、その算定は非常に困難です。近隣の土地について利害関係のない第三者間で成立した売買実例があれば、それを参考に算定することもできますが、それもない場合、実務上は不動産鑑定士のような専門家に鑑定意見書を作成してもらい、それに依拠して決めることが多いです。ただし、鑑定意見書といっても、算出した価格と評価した計算方法や過程に合理性があるのかが精査されることとなります。

専門家に鑑定書の依頼を行った場合、相当の鑑定費用が発生します。鑑定費用や時間に余裕がない場合路線価などの公表データを使った一般的な算定式に従った価格を「時価」とせざるを得ないことが現実には多いです。

このように、利害関係のない第三者との取引では問題にはなりません、少しでも自社と関係のある者との取引においては、常に「時価」を意識しないといけないということが、法人税の大きな特徴となっています。

法務省 情報ミニコーナー

相続した不動産の登記が法律上の義務となることを、6割の人が知らないとの調査結果を法務省が発表しています。相続登記の義務化は過去の未登記地についても適用されるため多くの人にとって関係のある話です。相続したけどそのまま親の名義のまま3年経過すると10万円以下の罰金が科せられる可能性があります。2024(令和6年)年4月スタートとなりますので心当たりがある方は早めに登記の手続きをご検討ください。



今月のブックマーク

「送料の虎」

一番安い送料が調べられます。宅配便から国際宅配便まで、、、

<http://www.shipping.jp/>

小規模事業者持続化補助金

小規模事業者が経営計画を作成しその計画に沿って行う販路開拓の取り組みを支援。変化の激しい経営環境の中で持続的に事業を発展させるためには、販路開拓や生産性の向上は不可欠です。ですがそれに係る費用の捻出まではなかなか手が回らないのも現実。そういった事業への支援策です。

取り組み例：チラシ作成・店舗改装・商談会や展示会への出店

補助率：3分の2以内

補助上限：通常枠 50万円

インボイス枠 100万円

賃上げ枠、卒業枠、後継者支援枠、創業支援枠 200万円

対象者：常時使用する従業員が20人以下の法人、個人事業主。但し、商業・サービス業（宿泊業・娯楽業を除く）の場合は5人以下

小規模事業者にとって人の問題、販路の問題は常について回る問題です。アイデアがあっても投資する資金がなかったりタイミングが悪かったりします。国の支援をうまく活用しましょう。

TFGでは経営管理システムの一環として国際基準のISOにも従来より取り組んでおり、また経営計画策定や事業承継、相続対策等に関する支援等についてのコンサルティング業務、中小M&Aなどご遠慮なくご連絡ご相談下さいませ！

TFGでは現在、時差出勤及びテレワークを限定的に実施しております。ご不便をおかけすることがあるかもしれませんがご理解賜りますようよろしくお願い申し上げます。

起業・革新・ベンチャー支援・・・Tax&Financial Group

TFG 税理士法人
株式会社東亜経営総研
TFGM&Aルリエ株式会社

中小企業経営力強化支援法に基づく経営革新等支援機関に認定されております。

TFG 検索

〒550-0011 大阪市西区阿波座1丁目4番4号
野村不動産四ツ橋ビル8F

(06) 6538-0872 (代表) FAX (06) 6538-0896

[URL] www.tfg.gr.jp [E-mail] info@tfg.gr.jp

TFG ニュース編集担当 藤本 清