

知って得する賃貸住宅経営

2009.5.1号

今どきの不動産所得の税務調査事例

「税務調査」と聞いて、喜ぶ方はあまりいらっしゃらないと思いますが…日ごろから税法に基づいて、きちっと申告していれば、何ら臆することはありません。ただ、複雑かつ頻繁に変わる税法をすべて理解してミスなく会計処理するには、相当な気配りが必要です。

今回は日ごろの税務処理の参考までに、調査の際、指摘されることの多い事例をご紹介します。

★なぜ税務調査をする？

調査事例をご紹介します前に、そもそも、なぜ税務調査をするのでしょうか？

所得税は納税者の確定申告に基づく「申告納税方式」によっています。納税者が税法の定めによって自ら計算したところを申告という形で国などへ報告し、それに基づいて納税を行う方式をいいます。

申告納税方式のほかに賦課決定方式があります。納税者が自ら計算することなく、課税当局の調べに基づいて納税者へ税金の納付を通知する方式です。固定資産税がその典型です。

所得税の確定申告は申告納税方式によっていますから、課税当局としてはそれが正しく計算されているか確認する必要があります。これが税務調査です。税務調査はいつ、どのような状況になると行われるのか、納税者の側では皆目検討もつきません。一般的には売上高が大きく増減、売上高は変化していないのに所得が大きく増減、特定の経費が大きく増減した場合になど行われるといわれています。

★修繕費

やはり多いのが修繕費に関する調査です。修繕費はアパートなどの資産を維持管理するために、損傷箇所を修理したり、汚れなどを落として現状復帰するため行われますが、中には修繕の範囲を超えるようなものも見受けられます。たとえば畳が汚れたから処分して洋室に変更する費用は修繕費とはみなされません。いわゆる資本的支出と修繕費の区分が調査の主眼に置かれているものと思われます。

また、落雷などにより損傷を受けた箇所を修繕した場合、保険金などが下りることがよくあります。心身などの損傷を保険事故とする保険金は通常税金の

対象となる収入になりませんが、アパートなどの収益獲得のための資産について、その修繕を補填するために支給された保険金は、修繕費と相殺しなければなりません。

★家事按分

家事按分についての調査も必ずといって良いほど行われます。家事按分とは賃貸収入を得るアパートと自宅が一緒となっている併用住宅などが典型です。建物や土地に係る固定資産税などは、アパート部分と自宅部分とに按分し、アパート部分だけが必要経費となり、自宅に対応する部分は切り捨てられます。

★交際費

家事按分の発想の延長として、よく検討されるのが交際費です。個人の場合、交際費の必要経費算入に上限はありません。しかし、それが賃貸収入を得るのに直接必要な経費であったかどうか、その支出の必要性、業務関連性などが詳しく調査され、アパート経営に関係ないと判断されるとその部分は必要経費から除かれてしまいます。

★専従者給与

まず、専従者給与が実際に支払われているか確認されます。もし、支払いがないまま帳簿上だけ必要経費に算入されていた場合には、どれだけ仕事をしていたとしても、形式的に否認されます。専従者給与は実際に支払われた場合にのみ必要経費とされるからです。

次に専従者の労務の実態調査が行われます。給与の額に見合うだけの労務が行われていたかといった観点から調査されます。日ごろより業務日誌をつけるなど、仕事の中身を証明するものを備えておくと、いざというときに重宝します。