



F

P

瓦

版

「不動産賃貸業の税務調査のポイントについて」

今年も早いもので、残すところあと3ヶ月を切りました。

最近、税理士の方から、「アパート・マンション・駐車場経営されている法人・個人の税務調査が、他の事業者に比べ増加傾向にある」という話を聞きました。

どうやら、不動産事業は昨今の不況にもかかわらず、黒字所得を計上しているケースが多く、また税務調査も他の事業と比べ「ポイントを絞って行いやすい」ということ。

これは、「不動産事業は税務署からチェックを受ける点が限られている」と言えます。では、どのようなところをチェックされやすいでしょうか？

売上の調査項目

賃貸借契約書と家賃台帳及び通帳の突合せを行います。家賃以外の収益（車庫証明代や敷引きで返還不要なモノがないかなど）のチェックです。また、滞納家賃を計上していないなど本来計上すべきものをうっかり計上漏れしている場合がないかも、要チェックです。

経費の調査項目

修繕費

修繕費が資本的取引に該当するものかどうか、という点の指摘が多くあげられます。

簡単な定義は、原状回復するものは「費用」、付加価値を高めるものは「資本的支出＝資産」ということですが、なかなか判別が難しいのが実情です。対策としては、見積等、どのような工事を行ったかわかるもの、工事前、工事後の写真を撮っておくことも大事です。

管理費

管理費で問題になりやすいのは、同族法人で行う管理の場合です。通常、売上の7%～15%の管理費が適正と言われますが、業務の中身があつてのこと。ありがちなケースが、同族法人で管理費を取りながら同じ業務を外部の管理会社へ委託し、管理費を2重で支払っている場合です。業務内容により同族法人への支払分は経費否認されますから注意が必要です。業務をしっかり契約で定める等の立証をしておくことが大事です。

給与

家族への報酬は、報酬対価に見合った業務を行っているか？がポイントです。すなわちどのような業務を行っているか（具体的には、仕事の業務日誌をつける、清掃前後の写真を残すなど）を立証する証拠を残しておくことが大切です。

どのポイントも、「一手間を惜しまない」ことに尽きます。