

関東信越税理士会 熊谷支部 4月度例会研修

法人とオーナー社長間の取引の注意点

令和3年4月9日（金）
ホテルガーデンパレス
税理士 樋之口 猛

はしがき

最近、税制改正でもそうですが、「事業承継税制」や「M&A」などの話をよく耳にするようになりました。今までは、このような税務案件は大企業だけの話だと思っていましたが、私自身も中小企業社である顧問先からの相談案件も増えてきました。人口が減っていく日本では、今後もっとこの案件が増えていくと推測されます。

中小企業等が、この「事業承継税制」や「M&A」を行う際にも、そして、その事前準備としても必要なのが『オーナー社長の財産の整理』です。会社の不動産の一部を整理してから「事業承継」や、社長からの借入金を整理してからの「M&A」などです。

通常取引とは異なり、法人とその法人の代表者である社長との取引には恣意性介入の余地が多分にあります。これを排除するためにいろいろな制度や規制が存在します。

今回は、この制度や規制について、いくつかを Q & A 形式にて紹介していきたいと思っております。

目 次

I 不動産の売買	
Q1 不動産売買の基本的(課税関係)	2
Q2 時価と取引対価との差額の取扱い	4
Q3 譲渡対価の算定方法について	6
II 不動産の賃貸	
Q4 賃料の決め方について	8
Q5 借上げ社宅の取扱い	10
III 役員退職給与	
Q6 役員退職金適正額の決め方	12
Q7 分掌変更等による退職金を未払金経理した場合	14
IV 金銭の貸借	
Q8 オーナー社長からの借入金がある場合の注意点	16
Q9 オーナー社長への貸付金がある場合の解消方法	16

(参考文献)

個人間 利益移転の税務 大蔵財務協会

税理士 小林磨寿美/税理士 佐藤増彦/税理士 濱田康宏/税理士 大野貴史

オーナー社長の税金対策 小林進 齋藤伸市 大蔵財務協会

オーナー社長の金銭貸借 税理士 野中孝男 税務経理協会

親族・同族・株主間資産譲渡の法務と税務 税理士法人山田&パートナーズ ぎょうせい

法人税基本通達逐条解説 大澤幸宏 税務研究会出版局

図解 グループ法人課税 中村滋美 大蔵財務協会

週間税務通信 税務研究会

I 不動産の売買

Q1 不動産売買の基本的課税関係について

A1-1 譲渡益課税の注意点について

(1) 個人が不動産を譲渡した場合

所有期間に応じて譲渡益に対して分離課税により所得税及び住民税が課される。
内部通算はできるが損益通算はできない。

(2) 法人が不動産を譲渡した場合

他の所得と合算され法人税等が課される。

A1-2 消費税の注意点について

(1) 納税義務者

消費税の納税義務者は個人事業者と法人であり、事業者でない個人や個人事業者
であっても家事用資産の譲渡には消費税の納税義務者にならない。

(2) 非課税取引

土地や借地権については消費税が課されない。

－短期譲渡所得と長期譲渡所得（措法31・32）－

区分	所有期間	所得税等	住民税
短期	5年以下	30.63%	9%
長期	5年超	15.315%	5%

※ 所有期間

譲渡した年の1月1日における所有期間

－内部通算と損益通算（所法33③・34②他・69）－

所得税の計算は、所得を事業所得、不動産所得、譲渡所得などの10種類の所得に区分して計算することとなる。

損益通算とは各種所得の計算において発生した損失を他の所得と通算することをいい、一方、同一の所得の計算において赤字と黒字を通算することを内部通算という。

不動産の譲渡所得で生じた損失は、譲渡所得の長短の区分が同じもので行い、なお、引ききれない損失は他の区分の譲渡所得と相殺し、それでも相殺しきれない損失は、他の譲渡所得と相殺できない。

－取得費が不明な場合－

(1) 概算取得費（措法31の4・措通31の4-1）

売った土地建物が先祖伝来のものであるとか、買い入れた時期が古いなどのため取得費がわからない場合には、取得費の額を売った金額の5%相当額とすることができる。

また、実際の取得費が売った金額の5%相当額を下回る場合も同様である。

なお、土地建物を譲渡した場合で、土地の取得価額はわからないが、建物の取得費はわかるときは、土地は概算取得費を採用し、建物は実際の取得費をと別々に採用することができる。

(2) 合理的に算出された金額（国税不服審判所 平12.11.16裁決 裁事No.60 208頁）

取得費が不明な場合、必ず(1)を採用しなければならないわけではなく、合理的に算定された金額であれば認められる場合がある。

① 建物

着工建築物構造別単価により算出

② 土地

市街地価格指数により算出

Q2 時価と取引対価との差額の取り扱い

A2 次の区分に応じ、それぞれ取扱いが異なる。

(1) 個人間売買

個人間での売買の場合、通常取引価額（以下「時価」という。）よりも著しく低い価額で売買した場合、売主から買い主に対して時価と譲渡対価の差額に対する贈与があったものとみなす。

(2) 個人から法人への売買

時価の2分の1未満の価額で資産を譲渡した場合、時価により譲渡したものとみなす。

(3) 法人間売買

時価と譲渡対価の差額は、受贈益や寄附金として課税される。

－所法59（贈与等の場合の譲渡所得等の特例）－

次に掲げる事由により居住者の有する山林（事業所得の基因となるものを除く。）又は譲渡所得の基因となる資産の移転があつた場合には、その者の山林所得の金額、譲渡所得の金額又は雑所得の金額の計算については、その事由が生じた時に、その時における価額に相当する金額により、これらの資産の譲渡があつたものとみなす。

一 贈与（法人に対するものに限る。）又は相続（限定承認に係るものに限る。）若しくは遺贈（法人に対するもの及び個人に対する包括遺贈のうち限定承認に係るものに限る。）

二 著しく低い価額の対価として政令で定める額による譲渡（法人に対するものに限る。）

居住者が前項に規定する資産を個人に対し同項第二号に規定する対価の額により譲渡した場合において、当該対価の額が当該資産の譲渡に係る山林所得の金額、譲渡所得の金額又は雑所得の金額の計算上控除する必要経費又は取得費及び譲渡に要した費用の額の合計額に満たないときは、その不足額は、その山林所得の金額、譲渡所得の金額又は雑所得の金額の計算上、なかつたものとみなす。

－所令169（時価による譲渡とみなす低額譲渡の範囲）－

所法第 59 ①二（贈与等の場合の譲渡所得等の特例）に規定する政令で定める額は、同項に規定する山林又は譲渡所得の基因となる資産の譲渡の時における価額の2分の1に満たない金額とする。

－相法7（贈与又は遺贈により取得したものとみなす場合）－

著しく低い価額の対価で財産の譲渡を受けた場合においては、当該財産の譲渡があつた時において、当該財産の譲渡を受けた者が、当該対価と当該譲渡があつた時における当該財産の時価との差額に相当する金額を当該財産を譲渡した者から贈与（当該財産の譲渡が遺言によりなされた場合には、遺贈）により取得したものとみなす。

－相法9－

上記の他、対価を支払わないで、又は著しく低い価額の対価で利益を受けた場合においては、当該利益を受けた時において、当該利益を受けた者が、当該利益を受けた時における当該利益の価額に相当する金額（対価の支払があつた場合には、その価額を控除した金額）を当該利益を受けさせた者から贈与（当該行為が遺言によりなされた場合には、遺贈）により取得したものとみなす。

Q3 譲渡対価の算定方法について

A3 譲渡対価と時価に差がある場合、贈与や受贈益、寄附金課税が行われる可能性があるため、譲渡対価の決定に当たり時価を確認する必要がある。

税法では、不動産の時価の算定に当たり、立地、権利関係、周辺環境等さまざまな要因により変動するため、画一的な方法を定めてはいない。実態に合わせて時価を算定する方が合理的である。

なお、一般に採用されている算定方法は次の通りである。

(1) 不動産鑑定評価に基づく算定方法

不動産鑑定士が不動産鑑定評価基準等に基づき算定した不動産評価額となる。

(2) 近隣の類似売買実例価額に基づく算定方法

成約価格の情報がない場合は、国土交通省の「土地総合情報システム」で不動産取引価格（売買実例価額）の検索ができる。

(3) 地価公示価額に基づく算定方法

国土交通省の「土地総合情報システム」で地価公示価格の検索ができる。

(4) 相続税評価額に基づく算定方法

相続税評価額は、時価の 80 %相当であるとの考え方から、割り戻せば時価となる。

一採決事例（平15.6.19裁決、裁決事例集No.65 576頁）抜粋一

「著しく低い価額の対価」に当たるとしてなされた原処分は違法であるとした裁決。

相続税法第7条にいう「著しく低い価額の対価」に該当するか否かは、当該財産の譲受けの事情、当該財産の譲受けの対価の額、当該財産の市場価額及び当該財産の相続税評価額などを総合勘案して社会通念に従い判断すべきものと解するのが相当である。

→ この事例は、相続税評価額（路線価）を超える（約103%）価格で取引をしたもの。

一判決例（東京3地裁平成19年8月23日判決）抜粋一

①相法7条にいう「著しく低い価額」の対価とは、その対価に経済合理性のないことが明らかな場合をいう。

②その判定は、個々の財産の譲渡ごとに、当該財産の種類、性質、その取引価額の決まり方、その取引の実情等を勘案して、社会通念に従い、時価と当該譲渡の対価との開差が著しい否かによって行う。

③この点について相続税評価額の扱いが問題になる。相続税評価額は、時価とおおむね一致すると考えられる地価公示価格の約80%とされている。そうすると相続税評価額を対価とする土地の譲渡は経済合理性にかなったものとはいえない。しかしながら、一方で、80%という割合は、社会通念上、基準となるべき数値と比べて一般に著しく低い割合とはみられていない。また、課税当局が相続税評価額（路線価）を地価公示価格の80%を目途として定めている理由として1年の間の地価の変動の可能性が挙げられていることは、地価が1年の間に20%近く下落することがありうることを示すものである。そうすると、相続税評価額を基準として土地の譲渡の対価とすることが経済合理性のないことが明らかであるとまでは言えない。よって、相続税評価額を基準として土地の譲渡の対価として土地の譲渡が行われた場合に、原則として「著しく低い価額」の対価による譲渡ということはできない。

④相法7条は、租税負担回避の意図・目的があったか否かを問わず、また、当事者に実質的な贈与の意思があったか否かをも問わずに適用がある。

→ この事例は、路線価とほぼ同額で取引をしたもの。

Ⅱ 不動産の賃貸

Q4 賃料の決め方について

A4 オーナーから不動産管理会社に支払う管理料が高すぎると税務署から指摘を受ける。この相場としては一般的に 8 %（サブリース、一括転貸の場合には 15 %）が無難といわれている。あとは実態判断となるが、採決事例等をみても 20 %が最大値になると思われる。

一裁決事例(平成23年6月7日裁決)抜粋一

本件法人は、賃借人 K 社が請求人に支払う賃料月額 4,277,346 円を代理受領し、当該賃料のうち本件管理費として 855,469 円を受領する。

請求人ら及び本件法人は、平成 11 年 12 月 25 日付で、本件契約に係る賃料が増額されたことを受けて、要旨以下のおりの内容が記載された「覚書」と題する文書（以下「平成 11 年覚書」という。）を作成し、本件法人は、賃借人 K 社が請求人に支払う賃料月額 4,491,213 円を代理受領し、当該賃料のうち本件管理費として 898,241 円を受領する。

本件法人は、本件契約に係る賃貸物件（本件建物）の修繕費等の負担額を支払っているだけでなく、補修工事発注前に賃借人 K 社及び他の管理会社 N 社から連絡を受けて協議しているほか、賃貸人 K 社から送付された補修工事等の費用負担に係る承諾書の返送ないし本件建物に係る補修工事状況の確認等を行うなどしているのであって、賃借人 K 社に対する関係において他の管理会社 N 社がいわば賃貸人ら全員（物件所有者が複数）の共通の窓口となっているものの、本件建物持分及び本件土地については、本件法人が請求人らの本件建物持分を含む賃貸物件の管理業務の一環として、本件建物持分及び本件土地の管理業務を自ら行っているものと認められる。

そうすると、管理業務は N 社が行っており、管理業務の実態がないとする原処分庁の主張は採用することができない。

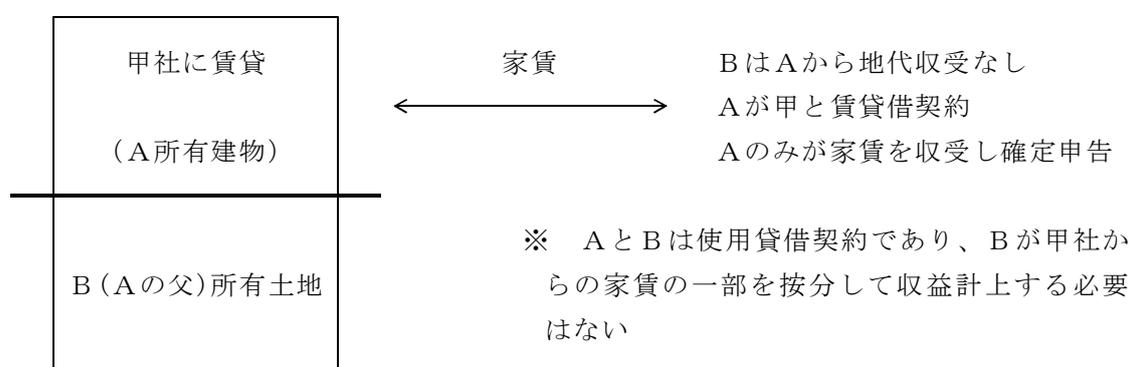
参考

一 所法12（実質所得者課税の原則）一

資産又は事業から生ずる収益の法律上帰属するとみられる者が単なる名義人であつて、その収益を享受せず、その者以外の者がその収益を享受する場合には、その収益は、これを享受する者に帰属するものとして、この法律の規定を適用する。

一 所基通12-1（資産から生ずる収益を享受する者の判定）一

所法 12 の適用上、資産から生ずる収益を享受する者がだれであるかは、その収益の基因となる資産の真実の権利者がだれであるかにより判定すべきであるが、それが明らかでない場合には、その資産の名義者が真実の権利者であるものと推定する。



一 直資2-189（使用貸借に係る土地についての相続税及び贈与税の取扱いについて）一

（直資 2-189（例規）・直所 2-76・直法 2-92・昭和 48 年 11 月 1 日）

建物又は構築物（以下「建物等」という。）の所有を目的として使用貸借による土地の借受けがあった場合においては、借地権（建物等の所有を目的とする地上権又は賃借権をいう。以下同じ。）の設定に際し、その設定の対価として通常権利金その他の一時金（以下「権利金」という。）を支払う取引上の慣行がある地域（以下「借地権の慣行のある地域」という。）においても、当該土地の使用貸借に係る使用権の価額は、零として取り扱う。

この場合において、使用貸借とは、民法（明治 29 年法律第 89 号）第 593 条に規定する契約をいう。したがって、例えば、土地の借受者と所有者との間に当該借受けに係る土地の公租公課に相当する金額以下の金額の授受があるにすぎないものはこれに該当し、当該土地の借受けについて地代の授受がないものであっても権利金その他地代に代わるべき経済的利益の授受のあるものはこれに該当しない。

Q5 借上げ社宅の取扱い

A5 役員に対して社宅を貸与する場合は、役員から 1 か月当たり賃貸料相当額を受け取ってれば、給与として課税されない。

— 所基通36-40（役員に貸与した住宅等に係る通常の賃貸料の額の計算） —

使用者がその役員に対して貸与した住宅等に係る通常の賃貸料の額は、次に掲げる算式により計算した金額（使用者が他から借り受けて貸与した住宅等で当該使用者の支払う賃借料の額の 50%に相当する金額が当該算式により計算した金額を超えるものについては、その 50%に相当する金額）とする。

役員に貸与した住宅等に係る通常の賃貸料の額の算式

$$\left\{ \begin{array}{l} \text{その年度の家屋} \\ \text{の固定資産税の} \\ \text{課税標準額} \end{array} \times 12\% \left[\begin{array}{l} \text{木造家屋以外} \\ \text{の家屋につい} \\ \text{ては 10\%} \end{array} \right] + \begin{array}{l} \text{その年度の敷地} \\ \text{の固定資産税の} \\ \text{課税標準額} \end{array} \times 6\% \right\} \times \frac{1}{12}$$

※ 上記の算式中「木造家屋以外の家屋」とは、耐用年数省令別表第 1 に規定する耐用年数が 30 年を超える住宅用の建物をいい、木造家屋とは、当該耐用年数が 30 年以下の住宅用の建物をいう。

一 所基通36-41（小規模住宅等に係る通常の賃貸料の額の計算） 一

役員に貸与した住宅等のうち、その貸与した家屋の床面積(2以上の世帯を収容する構造の家屋については、1世帯として使用する部分の床面積。以下この項において同じ。)が132平方メートル(木造家屋以外の家屋については99平方メートル)以下であるものに係る通常の賃貸料の額は、36-40にかかわらず、次に掲げる算式により計算した金額とする。

$$\begin{array}{l} \text{その年度の家屋} \\ \text{の固定資産税の} \\ \text{課税標準額} \end{array} \times 0.2\% + 12 \text{円} \times \begin{array}{l} \text{当該家屋の} \\ \text{総床面積} \text{m}^2 \\ 3.3 \text{m}^2 \end{array} + \begin{array}{l} \text{その年度の敷地} \\ \text{の固定資産税の} \\ \text{課税標準額} \end{array} \times 0.22\%$$

(注) 敷地だけを貸与した場合には、この取扱いは適用しないことに留意する。

参考1

一 所基通36-47（通常の賃貸料の額の50%相当額以上徴収した場合） 一

使用者が使用人に対して貸与した住宅等につき当該使用人から実際に徴収している賃貸料の額が、当該住宅等につき計算した通常の賃貸料の額の50%相当額以上である場合には、当該使用人が住宅等の貸与により受ける経済的利益はないものとする。

参考2

一 所基通36-45の2（無償返還の届出がある場合の通常の賃貸料の額） 一

使用者が役員等に対しこれらの者の居住の用に供する家屋の敷地を貸与した場合において、法人税基本通達13-1-7の規定により当該敷地を将来当該役員等が無償で返還することとしているときは、その土地に係る通常の賃貸料の額は、36-40（役員に貸与した住宅等に係る通常の賃貸料の額の計算）等にかかわらず、法人税基本通達13-1-2に定める相当の地代の額とする。

一 法基通13-1-7（権利金の認定見合わせ） 一

法人が借地権の設定等により他人に土地を使用させた場合において、これにより収受する地代の額が相当の地代の額に満たないときであっても、その借地権の設定等に係る契約書において将来借地人等がその土地を無償で返還することが定められており、かつ、その旨を借地人等との連名の書面により遅滞なく当該法人の納税地の所轄税務署長に届け出たときは、権利金の認定にかかわらず、当該借地権の設定等をした日の属する事業年度以後の各事業年度において、相当の地代の額から実際に収受している地代の額を控除した金額に相当する金額を借地人等に対して贈与したものとして取り扱うものとする。

使用貸借契約により他人に土地を使用させた場合についても、同様とする。

Ⅲ 役員退職給与

Q6 役員退職金適正額の決め方

A6 法法 34 ②に規定する政令で定める金額は次のとおりである。

一法令70二（過大な役員給与の額）一

内国法人が各事業年度においてその退職した役員に対して支給した退職給与（法第三十四条第一項又は第三項の規定の適用があるものを除く。以下この号において同じ。）の額が、当該役員はその内国法人の業務に従事した期間、その退職の事情、その内国法人と同種の事業を営む法人でその事業規模が類似するものの役員に対する退職給与の支給の状況等に照らし、その退職した役員に対する退職給与として相当であると認められる金額を超える場合におけるその超える部分の金額

実務上は次の算式によって計算されることが多い。

(1) 功績倍率法

$$\text{退職金として相当額} = \text{退職直前の月額報酬} \times \text{勤続年数} \times \text{功績倍率}$$

功績倍率についての明文規定はないため、過去の採決事例等から判断することになるが、概ね「2.0～3.0程度が妥当」といわれている。

昭和 56 年 11 月 18 日の東京高裁判決で示された社長の功績倍率は『3.0』とした。

昭和 60 年 9 月 17 日の最高裁判決で示された功績倍率は『3.0』とした。

平成元年 1 月 23 日の東京高裁判決で示された功績倍率は『2.2』とした。

(2) 1年当たり平均額法

$$\text{退職金として相当額} = \text{比較法人の1年当たり退職金平均額} \times \text{勤続年数}$$

なお、比較法人の1年当たり退職金平均額は次の算式により計算する。

$$\frac{\text{役員退職金}}{\text{在職年数}} = \text{比較法人の1年当たり退職金額}$$

$$\frac{\text{比較法人の1年当たり退職金額}}{\text{比較法人数}} = \text{比較法人の1年当たり退職金平均額}$$

一 法法34（役員給与の損金不算入）一

- ① 内国法人がその役員に対して支給する給与（退職給与で業績連動給与に該当しないもの、使用人としての職務を有する役員に対して支給する当該職務に対するもの及び第三項の規定の適用があるものを除く。以下この項において同じ。）のうち次に掲げる給与のいずれにも該当しないものの額は、その内国法人の各事業年度の所得の金額の計算上、損金の額に算入しない。
- 一 定期同額給与
 - 二 事前確定届出給与
 - 三 業績連動給与
- ② 内国法人がその役員に対して支給する給与（前項又は仮装隠蔽した役員給与の適用があるものを除く。）の額のうち不相当に高額な部分の金額として政令で定める金額は、その内国法人の各事業年度の所得の金額の計算上、損金の額に算入しない。

一 法基通9-2-27の2（業績連動給与に該当しない退職給与）一

いわゆる功績倍率法に基づいて支給する退職給与は、法法 34 ⑤（業績連動給与）に規定する業績連動給与に該当しないのであるから、同条①（役員給与の損金不算入）の規定の適用はないことに留意する。

（注）本文の功績倍率法とは、役員退職の直前に支給した給与の額を基礎として、役員が法人の業務に従事した期間及び役員の職責に応じた倍率を乗ずる方法により支給する金額が算定される方法をいう。

一 功績倍率について一

(1) 昭和56年11月18日の東京高裁判決

区分	功績倍率
社長	3.0
専務	2.4
常務	2.2
平取締役	1.8
監査役	1.6

(2) その他

- ① 昭和 52 年 9 月 26 日の東京高裁では「7.5」
- ① 平成 16 年 6 月 15 日の国税不服審判所の裁決では「4.7」
- ③ 平成 19 年 11 月 15 日の国税不服審判所の裁決では、税務署から「功績倍率が高すぎる」と更正処分を受けた納税者が、「裁判事例では 3.3 ～ 3.6 が定着しているので、その数値が適当」と訴えたが、「裁判例や裁決例と異なるというだけで不相当に低率とはいえない」と否認され、審判所が示した功績倍率は「1.9」
- ④ 平成 29 年 10 月 13 日判決 東京地裁 法人税更正処分等取消請求事件

Q7 分掌変更等による退職金を未払金経理した場合

A7 原則として、法人が未払金等に計上した場合の当該未払金等の額は損金の額に算入されない。

退職給与は、『退職により』支給されるものであり、在職したまま支給される分掌変更等による退職金については、退職したと同様の事情にある役員に対して支払った臨時的な給与を退職金として取り扱う特例である。

したがって、この特例の適用を受けられる退職給与は、法人が実際に支払ったものに限られる。

ただし、役員退職給与は高額になるケースが多く、法人の資金繰りの観点から一時的な未払の状態までも排除するものではないため『原則として』という文言が付されている。

—平成27年2月26日東京地裁—

法人税基本通達 9-2-32 に規定する「分掌変更の場合の退職給与」は、法法 34 ①に規定する「退職給与」に該当する。

退職給与である以上、同通達 9-2-28 ただし書きの適用は可能である。

一法基通9-2-32（役員の方掌変更等の場合の退職給与）一

法人が役員の方掌変更又は改選による再任等に際しその役員に対し退職給与として支給した給与については、その支給が、例えば次に掲げるような事実があったことによるものであるなど、その方掌変更等によりその役員としての地位又は職務の内容が激変し、実質的に退職したと同様の事情にあると認められることによるものである場合には、これを退職給与として取り扱うことができる。

- (1) 常勤役員が非常勤役員（常時勤務していないものであっても代表権を有する者及び代表権は有しないが実質的にその法人の経営上主要な地位を占めていると認められる者を除く。）になったこと。
- (2) 取締役が監査役になったこと。
- (3) 方掌変更等の後におけるその役員の方掌が激減したこと。

(注) 本文の「退職給与として支給した給与」には、原則として、法人が未払金等に計上した場合の当該未払金等の額は含まれない。

一法基通9-2-28（役員に対する退職給与の損金算入の時期）一

退職した役員に対する退職給与の額の損金算入の時期は、株主総会の決議等によりその額が具体的に確定した日の属する事業年度とする。ただし、法人がその退職給与の額を支払った日の属する事業年度においてその支払った額につき損金経理をした場合には、これを認める。

一参考一

一法基通4-2-3（未払給与を支払わないこととした場合の特例）一

法人が未払給与（損金の額に算入されない給与に限る。）につき取締役会等の決議に基づきその全部又は大部分の金額を支払わないこととした場合において、その支払わないことがいわゆる会社の整理、事業の再建及び業況不振のためのものであり、かつ、その支払われないこととなる金額がその支払を受ける金額に応じて計算されている等一定の基準によって決定されたものであるときは、その支払われないこととなった金額（その給与について徴収される所得税額があるときは、当該税額を控除した金額）については、その支払われないことが確定した日の属する事業年度の益金の額に算入しないことができるものとする。

- (注) 法人が未払配当金を支払わないこととした場合のその支払われないこととなった金額については、本文の取扱いの適用がないことに留意する。

IV 金銭の貸借

Q8 オーナー社長からの借入金がある場合の注意点について

A8 以下の注意点があります。

(1) 利息の問題

① 無利息の場合

金銭の貸借が不自然で、不合理または多額でなければ税務上問題はないと思われる。法人側も支払利息と受贈益が相殺され課税関係はない。

ただし、所法 157（同族会社の行為又は計算の否認）の適用により認定利息が課された判決あり（東京地裁平成 9 年 4 月 25 日他）

② 利息を受け取る場合

オーナー社長が取得した利息は、利子所得ではなく雑所得として確定申告する（東京地裁平成 3 年 3 月 26 日他）。

③ 高額利息の場合

オーナー社長に高額な利息を支払った場合、通常支払う利息を超える部分の金額は、その者に対する認定賞与とされる可能性がある。

(2) 債務免除を行った場合の贈与税の問題

オーナー社長が債権放棄を行った場合、法人側では受贈益課税が行われる。しかし、債務免除を行う様な法人には繰越欠損金がある場合が多いのでさほど大きな問題にはならない。

なお、債務免除により株式の評価が増加することにより、他の株主に対して贈与税課税が生じることである。相基通 9-2(3)

(3) DESの利用

Q9 オーナー社長への貸付金がある場合の解消方法について

A9 以下の様な解消方法があります。

(1) 役員退職金との相殺

(2) 貸付金の債権放棄

一 所法121（確定所得申告を要しない場合）一

その年において給与所得を有する居住者で、その年中に支払を受けるべき給与等の金額が 2,000 万円以下であるものは、次の各号のいずれかに該当する場合には、確定所得金額の規定にかかわらず、その年分の課税総所得金額及び課税山林所得金額に係る所得税については、同項の規定による申告書を提出することを要しない。

ただし、不動産その他の資産をその給与所得に係る給与等の支払者の事業の用に供することによりその対価の支払を受ける場合その他の政令で定める場合は、この限りでない。

- 一 年末調整がされている者で「給与所得及び退職所得以外の所得金額」という。)が 20 万円以下であるとき。

一 所令262の2（給与所得以外が少額であつても確定申告書の提出を要する場合）一

所法 121 ①（確定所得申告を要しない場合）に規定する政令で定める場合は、次に掲げる者がその者に係る第一号に規定する法人から、給与等のほか、当該法人の事業に係る貸付金の利子又は不動産、動産、営業権その他の資産を当該事業の用に供することによる対価の支払を受ける場合とする。

- 一 所法 157 ①一（同族会社の行為又は計算の否認）に規定する同族会社である法人の役員
- 二 前号の役員の親族であり又はあつた者
- 三 第一号の役員とまだ婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にあり又はあつた者
- 四 第一号の役員から受ける金銭その他の資産によつて生計を維持している者

一 相基通9-2（株式又は出資の価額が増加した場合）一

同族会社の株式又は出資の価額が、例えば、次に掲げる場合に該当して増加したときにおいては、その株主又は社員が当該株式又は出資の価額のうち増加した部分に相当する金額を、それぞれ次に掲げる者から贈与によつて取得したものとして取り扱うものとする。この場合における贈与による財産の取得の時期は、財産の提供があつた時、債務の免除があつた時又は財産の譲渡があつた時によるものとする。

- (1) 会社に対し無償で財産の提供があつた場合 当該財産を提供した者
- (2) 時価より著しく低い価額で現物出資があつた場合 当該現物出資をした者
- (3) 対価を受けないで会社の債務の免除、引受け又は弁済があつた場合 当該債務の免除、引受け又は弁済をした者
- (4) 会社に対し時価より著しく低い価額の対価で財産の譲渡をした場合 当該財産の譲渡をした者

ーコーヒーブレイク①ー

住宅ローン控除の特定取得と「消費税の仕入税額控除制度における適格請求書等保存方式に関する Q&A 問 70（古物商等の古物の買取り等）」の差異…

国税庁タックスアンサーNo.6445

消費税の納付税額は、課税期間中の課税売上げ等に係る消費税額からその課税期間中の課税仕入れ等に係る消費税額（仕入控除税額）を控除して計算します。

この場合の課税仕入れとは、商品などの棚卸資産の仕入れのほか、機械や建物等の事業用資産の購入又は賃借、原材料や事務用品の購入、運送等のサービスの購入など、事業のための購入などをいいます。

したがって、免税事業者から仕入れた場合や事業者ではない消費者から仕入れた場合も、仕入税額控除の対象となります。

措置法41⑤

特定取得とは、住宅の取得等の対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等（消費税額及び地方消費税額の合計額をいいます。以下同じです。）が、10%（現行8%）の税率により課されるべき消費税額等である場合におけるその住宅の取得等をいいます。

Q&A問70（古物商等の古物の買取り等）

Q 当社は、中古車販売業（古物商）を営んでおり、事業者及び消費者から中古車の仕入れを行っています。

適格請求書等保存方式の下では、消費者からの仕入れは、仕入税額控除を行うことはできないのですか。

A 古物営業法上の許可を受けて古物営業を営む古物商が、適格請求書発行事業者以外の者から同法に規定する古物（古物商が事業として販売する棚卸資産に該当するものに限ります。）を買った場合には、一定の事項が記載された帳簿のみの保存で仕入税額控除が認められます（新消法 30 ⑦、新消令 49 ①一ハ(1)）。したがって、貴社が消費者から中古車の仕入れを行った場合には、一定の事項を記載した帳簿を保存することで、仕入税額控除が認められます。

なお、相手方が適格請求書発行事業者である場合は、適格請求書の交付を受け、それを保存する必要があります。

ーコーヒブレイク②ー

個人が法人成りする場合の注意点（昔は良かったかも・・・）

メリット

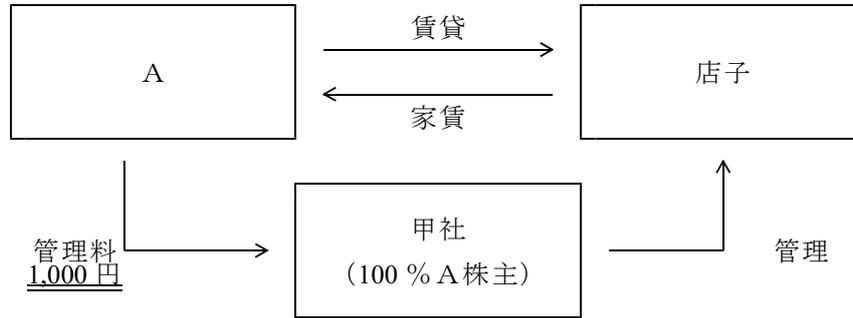
- ① 信用が高まる
取引先や金融機関からの信用が高まる（与信枠が2倍）。
大手企業は個人事業者と取引してくれないので
法人なりする事業者が多数あった。
- ② 経営の透明化
個人事業だと個人の財産と事業の財産が混同するが、法人になると個人の財産と法人の財産が明確に区分される。これにより財政状態や経営活動が捉えやすくなる。
- ③ 事業承継がしやすくなる
事業承継や M&A を行う場合、法人だと株式の売却贈与等で対応できるが、個人事業だと事業譲渡による対応しかできず、不動産の名義変更を伴う場合は手続きが煩雑になる。
- ④ 税務上のメリット
収入が役員報酬になるため所得税等が減る。
親族に対して報酬や給与を支払うことができる。
事業税がなくなる
配偶者控除・扶養控除の適用が受けられる。
- ⑤ 退職金
個人事業だと経営者及び専従者に支払う事はできない。
- ⑥ 保険料の損金算入
保険料控除しか使えなかったものが、全額損金算入ができる可能性がある。
- ⑦ 欠損金の繰越控除
個人事業だと3年、法人だと10年
- ⑧ 設立後2年間は消費税が原則免税となる。

デメリット

- ① お金の自由がなくなる。
- ② 法人維持コストがかかる。
- ③ 社会保険料の会社負担
- ④ 許可番号の再取得
- ⑤ 法人成りに伴う資産譲渡は消費税が課される。

ーコーヒーブレイク③ー

修正申告&更正の請求の関係



	⑩	⑪	⑫	⑬
個人	管理料 1,000円 ↓ 800円 修正 200円	管理料 1,000円 ↓ 800円 修正 200円	管理料 1,000円 ↓ 800円 修正 200円	× 調査
法人	<u>更正 ▲ 200円?</u>	<u>更正 ▲ 200円?</u>	<u>更正 ▲ 200円?</u>	

－国通19（修正申告）－

納税申告書を提出した者は、次の各号のいずれかに該当する場合には、その申告について更正があるまでは、その申告に係る課税標準等又は税額等を修正する納税申告書を税務署長に提出することができる。

- 一 先の納税申告書の提出により納付すべきものとしてこれに記載した税額に不足額があるとき。
- 二 先の納税申告書に記載した純損失等の金額が過大であるとき。
- 三 先の納税申告書に記載した還付金の額に相当する税額が過大であるとき。
- 四 先の納税申告書に当該申告書の提出により納付すべき税額を記載しなかつた場合において、その納付すべき税額があるとき。

－国通24（更正）－

税務署長は、納税申告書の提出があつた場合において、その納税申告書に記載された課税標準等又は税額等の計算が国税に関する法律の規定に従つていなかつたとき、その他当該課税標準等又は税額等がその調査したところと異なるときは、その調査により、当該申告書に係る課税標準等又は税額等を更正する。

－東京地裁平成27年9月25日判決抜粋－

ある事業年度に損金として算入すべきであつたのにそれを失念し、それを後の事業年度に発見したという単なる計上もれのような場合において、企業会計上行われている前期損益修正の処理を法人税法上も是認し、後の事業年度で計上することを認めると、本来計上すべきであつた事業年度で計上することができるほか、計上もれを発見した事業年度においても計上することが可能となり、同一の費用や損失を複数の事業年度において計上することができることになって、こうした事態は、恣意の介在する余地が生じることとなり、事実上即して合理的に計算されているともいえず、公平な所得計算を行うべきであるという同法上の要請に反するものといわざるを得ず、また、同法上、修正申告や更正の制度があり、後に修正すべきことが発覚した場合、過去の事業年度に遡って修正することが予定されているから、過年度の計上もれを修正するための前期損益修正を公正処理基準に該当すると認めることができない。

企業会計の慣行として広く行われている処理であっても、上記に述べたところを目的とする同法の所得計算という要請に反する場合には、公正処理基準に該当するということとはできず、公正妥当であるとはいえないものとして、同法上採用することができない（法法 22 ④）

ーコピーブレイク④ー

振込手数料の取扱い（消費税）

（売掛金） 10,000 / （売上） 10,000

（普通預金） 9,892 / （売掛金） 10,000

（振込手数料） 108

{ 課税仕入として処理
値引きとして処理

ー法74（確定申告）ー

内国法人は、各事業年度終了の日の翌日から2月以内に、税務署長に対し、確定した決算に基づき一定事項を記載した申告書を提出しなければならない。

確定した決算に基づきとは（抜粋）

会社法その他法人の計算に関する法令の規定及び一般に認められた適正な企業会計の原則により利益の計算上妥当と認められ、かつ、所得金額の計算上も合理的と認められる方法が2以上ある場合において、法人がその事項につき利益の計算において適用している方法がそれらの方法のうちいずれか一の方法であるときは、その事項については、所得金額の計算上もその法人が採用している方法が適用されるべきものであること。

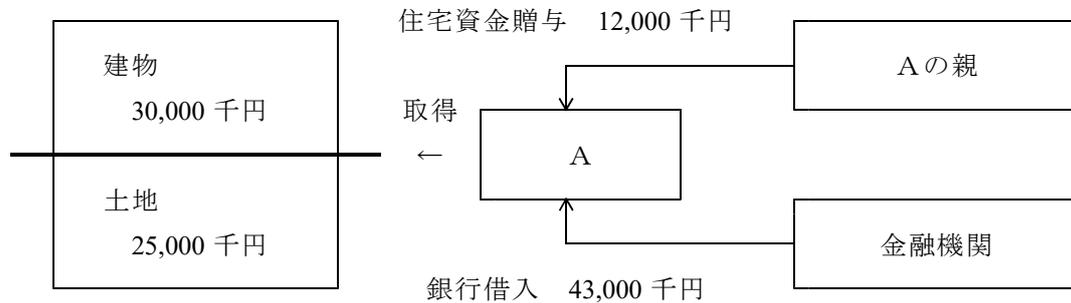
ー消法38（売上げに係る対価の返還等をした場合の消費税額の控除）ー

事業者が、国内において行った課税資産の譲渡等につき、返品を受け、又は値引き若しくは割戻しをしたことにより、当該課税資産の譲渡等の対価の額と当該対価の額に100分の8を乗じて算出した金額との合計額の全部若しくは一部の返還又は当該課税資産の譲渡等の税込価額に係る売掛金その他の債権の額の全部若しくは一部の減額（以下この項から第四項までにおいて「売上げに係る対価の返還等」という。）をした場合には、当該売上げに係る対価の返還等をした日の属する課税期間の課税標準額に対する消費税額から当該課税期間において行った売上げに係る対価の返還等の金額に係る消費税額の合計額を控除する。

－コーヒーブレイク⑤－

住宅借入金の特別控除と住宅取得資金の贈与

その1



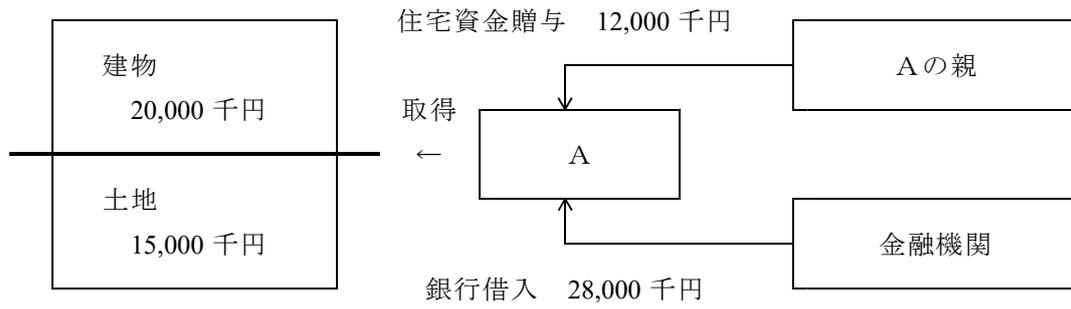
住宅借入金等の合計額

- ① 住宅借入金
43,000 千円
- ② 取得価額
(イ) (30,000) 千円 + 25,000 千円 = 55,000 千円
(ロ) 55,000 千円 - 12,000 千円 = 43,000 千円
- ③ ① < ②
∴ 43,000 千円
- ④ ③ > 40,000 千円
∴ 40,000 千円

－措令26⑤（住宅借入金等の金額）－

個人の住宅借入金等の金額の合計額が、同項に規定する住宅の取得等（当該住宅借入金等に当該住宅の取得等とともにする当該住宅の取得等に係る家屋の敷地の用に供される土地等の取得に係る住宅借入金等が含まれる場合には、当該土地等の取得を含む。）に係る対価の額又は費用の額（当該住宅の取得等に関し、住宅取得等資金の贈与を受けた場合には、当該住宅の取得等に係る対価の額又は費用の額から当該住宅取得等資金の額を控除した金額。）を超える場合における措法 41 ①の規定の適用については、当該住宅借入金等の金額の合計額は、当該対価の額又は費用の額に達するまでの金額とする。

その2



住宅借入金等の合計額

- ① 住宅借入金
28,000 千円
- ② 取得価額
(イ) $(20,000) \text{ 千円} + 15,000 \text{ 千円} = 35,000 \text{ 千円}$
(ロ) $35,000 \text{ 千円} - 12,000 \text{ 千円} = 23,000 \text{ 千円}$
- ③ ① > ②
∴ 23,000 千円
- ④ ③ < 40,000 千円
∴ 23,000 千円

おわりに