

# 税務調査は怖くない!

第3回

## 資産管理法人の税務調査

不動産売買時は特に注意

不動産オーナーの皆さんの中には、不動産所有法人、サブリース法人などの資産を管理する法人を設立している人も多いと思います。今回は法人の税務調査のお話です。

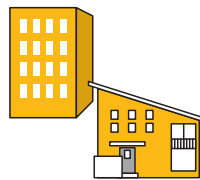
法人の税務調査については、基本的に所轄税務署の法人部門

が行います。その法人部門は、事業会社の税務調査を主にしますので、読者の皆さんの資産管理法人に税務調査が入ることは少ないです。以前、居住用の不動産の消費税還付が適法だったころ、消費税還付を行った法人であっても、ほとんど税務調査の対象とはなりませんでした。ただし、資産管理法人でも注意すべき点はいくつかあります。

その中の一つは、不動産の購入・売却時の処理です。特に売却するときに重要でしょう。不動産の売買については、多額のお金が動くことから、その処理が適正に行われているか否かが論点となります。きちんと契約書類に印紙を貼るのはもちろんのこと、よくわからない名目（コンサルティング料など）の支払いを経費計上するときは注意が必要です。また土地・建物を一括購入した際は、建物と土地をそれぞれいくらで買ったのか理屈が通るよう「固定資産税評価額」や「路線価」を使い適正に案分することが大切です。

### 資産管理法人の注意すべき点

不動産の  
購入・売却時の処理



個人と資産管理法人の  
やりとりの正当性



サブリースは適正額を意識

そして何とんでも一番注意が必要なのは、個人と資産管理法人のやりとりです。

所得税法や法人税法に「同族会社の行為計算の否認」という規定があります。その規定では、個人と資産管理法人との間で意図的に税額を少なくすることを目的として不合理な取引が行われた場合（これを「租税回避行為」という）に、税務署はその行為を正して税額計算する処分を課すことができます。

個人が所有している土地を資

産管理法人に賃貸して、その法人が駐車場経営を行っている場合やサブリース方式（個人所有の物件を同族会社が借り上げる方式）の場合は、不動産所有者である個人とサブリース法人の賃貸料が適正であるか否かが問題になることがあります。サブリース料については、何%なら大丈夫という明文化されたものはありませんが、一般常識の範囲として15%くらいが妥当とされています。

これらは個人（特に相続税対策が必要な人）の所得税率が高いことから行われる場合が多いですが、「社会通念上」の適正額を意識する必要があります。

解説

税理士法人  
根本税理士事務所  
(東京都江戸川区)

根本淳一代表



プロフィール ● 東京都江戸川区出身。同区の事務所本社、千葉県市川市の支社において不動産税務、相続税を専門に取り扱う。不動産オーナーや地主のクライアントが多く、資産を減らすことなく次世代に承継する支援を行っている。