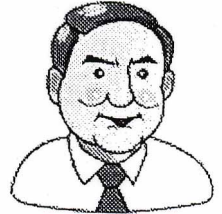


# 桶屋事務所だより



編集 発行人  
**桶屋税理士事務所**  
 税理士 **桶屋泰三**  
 〒930-0096  
 富山市舟橋北町7-15  
 TEL 076(441)2322・FAX 076(441)1999  
<http://okeya.zei-mu.jp>

## 法人の賃貸借契約に基づく

### 権利金、保証金、敷金等の取扱い

資産の賃貸借契約に  
 基づく権利金、保証金、  
 敷金等の取扱いを貸  
 主・借主の両側から見  
 ていきましょう。

#### 貸主側の取扱い

法人が資産の賃貸借契約  
 等に基づいて保証金や敷金  
 を受け入れた場合に、その  
 保証金、敷金等が単なる  
 「預り金」であるならば、  
 当然にその全額が益金の額  
 に算入されることなく、負

債の部に計上されることと  
 なります。

しかし、よくあるケース  
 として、「保証金、敷金等  
 について一定期間が経過す  
 るごとに、その保証金、敷  
 金等の %を返還しない  
 こととする」特約が付され  
 ているものがあります。

また、「解約時期や解約  
 事由にかかわらず、常に保  
 証金、敷金等の一部を返還  
 しないこととする」特約が  
 付されていることもありま  
 す。

これらのような特約があ

る場合は、貸主である法人  
 にとって一定期間が経過す  
 ることに、または、その賃  
 貸借契約の締結当初におい  
 て、その保証金、敷金等の  
 一部で返還されない部分が  
 確定した収入となります。

したがって、その法人は、  
 その確定した収入金額をそ  
 の確定した事業年度におい  
 て、益金の額に算入するこ  
 ととなります。

#### 借主側の取扱い

これに対し、借主である  
 法人は差入れた保証金、敷  
 金等のうち返還されないこ  
 とが確定している部分につ  
 いては、その支払時におい  
 て一時に損金の額に算入す  
 ることができず、繰延資産

として資産計上され、左表  
 に掲げる償却期間にわたり  
 均等に償却することとなり  
 ます。

### 建物を賃借するために支出する権利金などの償却期間

新築建物の賃借部分の建築費の大部分に相当し、かつ、建物の存続期間中賃借できる状況にある場合	その建物の耐用年数の $\frac{7}{10}$
上記以外の権利金で、契約により借家権として転売できるものである場合	その建物の見積残存耐用年数の $\frac{7}{10}$
その他の場合	5年（賃借期間が5年未満で、契約更新時に再び権利金などの支払をすることが明らかな場合はその年数）

【算式】 繰延資産の額 ×  $\frac{\text{当期に含まれる償却期間の月数}}{\text{支出の効果の及ぶ期間の月数}}$  = 償却限度額  
 (注) 月数に1か月未満の端数が生じたときは1か月とします。

#### 少額繰延資産

なお、この繰延資産の額が  
 二〇万円未満である場合には、  
 その事業年度に損金経理す  
 ることにより、一時に損金  
 の額に算入することができ  
 ます（減価償却資産の少額  
 基準は一〇万円ですが、繰  
 延資産の少額基準は二〇万  
 円と、取り扱いが異なります。  
 ですので、注意が必要です）。

#### 仲介手数料の取扱い

また、建物賃借に際して  
 不動産業者等に仲介手数料  
 等を支払った場合には、そ  
 の仲介手数料等は、繰延資  
 産とは取り扱われず、一般  
 の費用として支払時に全額  
 損金の額に算入することが  
 できます。なお、この仲介  
 手数料等は、繰延資産とし  
 ては取り扱われませんので、  
 前述の少額基準は適用され  
 ず、金額の多寡にかかわら  
 ず一時に損金の額に算入さ  
 れることとなります。

# こう変わった 住宅税制 金融・証券税制



平成十七年度税制改正で見直された住宅税制と金融・証券税制を以下Q&A方式で整理してみます。

## 1 住宅税制

**Q** 住宅税制が一部緩和されたようですが、具体的に教えてください。

**A** いわゆる住宅ローン控除や、特定の居住用財産の買換え特例などにおける既存住宅の築後年数要件が緩和され、一定の耐震基準に適合した住宅であれば、築後年数に関係なく対象に加えられることとなります。ポイントは次のとおりです。

### (1) 改正の趣旨

住宅を幅広い選択肢の中から選ぶようにするためには、価格も安い良質な中古住宅の流通を促進していく必要があります。耐震基準を条件に、若年層の子育て世代の持家ニーズにも応えようというものです。

図表1▶平成17年分の住宅ローン控除

(平成17年中に居住)

項目	取得日 17年1月1日～17年3月31日	17年4月1日～17年12月31日			
特別税額控除額	<ul style="list-style-type: none"> <li>控除期間.....10年</li> <li>住宅借入金等の年末残高.....4,000万円以下の部分</li> <li>適用年、控除率                             <table border="0"> <tr> <td rowspan="2">}</td> <td>1年目から8年目まで.....1%</td> </tr> <tr> <td>9年目および10年目.....0.5%</td> </tr> </table> </li> </ul>		}	1年目から8年目まで.....1%	9年目および10年目.....0.5%
}	1年目から8年目まで.....1%				
	9年目および10年目.....0.5%				
適用対象となる家屋	床面積50m <sup>2</sup> 以上 既存住宅は、築20年以内 (耐火建築物は築25年以内)	床面積50m <sup>2</sup> 以上 既存住宅は、築20年以内 (耐火建築物は築25年以内) または、一定の耐震基準を満たす住宅			
増改築要件	工事費用が100万円を超える大規模修繕等				
所得金額要件	その年の合計所得金額が3,000万円以下				
借入金等の要件	賦払期間、償還期間が10年以上の一定の要件を満たすもの				

### (2) 住宅借入金等特別控除

平成十七年四月一日以後は、地震に対する安全に必要な構造方法に関する技術的基準又はこれに準ずるもの(以下「新耐震基準」といいます)に適合する一定の既存住宅であれば、築後経過年数に関係なく住宅ローン減税が認められ

ることになりました。  
【新耐震基準】

新耐震基準は昭和五十六年六月に施行されたもので、ある一定震度の地震でも、倒壊しない強度が施されている建物などが基準に該当します。

昭和五十六年六月以後に建築



確認が行われたものは、新耐震基準を満たしていますが、それ以前のものは建築士などが発行する証明書が必要となります。

特に昭和五十六年六月前に建築された中古住宅を取得する場合には、新耐震基準による工事や補修が行われており、かつ、専門家の発行する証明書があるかどうかの確認が必要になります。

なお、中古住宅を購入した後に新耐震基準を満たす工事や補修を行っても、住宅ローン減税の対象とならないのでご注意ください。平成十七年分の住宅ローン控除の要件等は、図表1のようになります。

### (3) 特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例

平成十七年一月一日以後にマイホームの譲渡をし、四月一日以後に買い換えとなるマイホームの取得をする場合に新耐震基準が適用されます。したがって、三月三十一日までに取得したものについては従来の取扱い（築後年数基準）を用いることとなります。

### 2 金融・証券税制

**Q** 金融・証券税制はどのように変化したのでしょうか。

### (1) **A** タンス株の特定口座への受入れ再聞

いわゆるタンス株の特定口座への受入れは、平成十六年十二月三十一日で期限到来により、廃止されましたが、今回の改正で改めて平成十七年四月一日から二十一年五月三十一日までの間にタンス株を特定口座に受け入れることが認められました。

この背景には、平成二十一年に株券制度が廃止されることもあるようです。

注意すべき点は、これまでの制度では、特定口座への預入時の取得価額は、実際の取得価額、取得日が確認された場合には取得日の市場終値、みなし取得価額（平成十三年十月一日終値の八〇％）、の三通りから選択し、特定口座に預け入れることができましたが、平成十七年四月一日以後の新制度では、原則として取得価額不明の株式については、預入れが認められないこととなります。

### (2) 特定口座管理株式の無価値化によるみなし譲渡損

従来は、特定口座内にある上場株式等が、倒産等によって上場が廃止された場合には、その損失を他の株式の譲渡益から控除することはできませんでした。

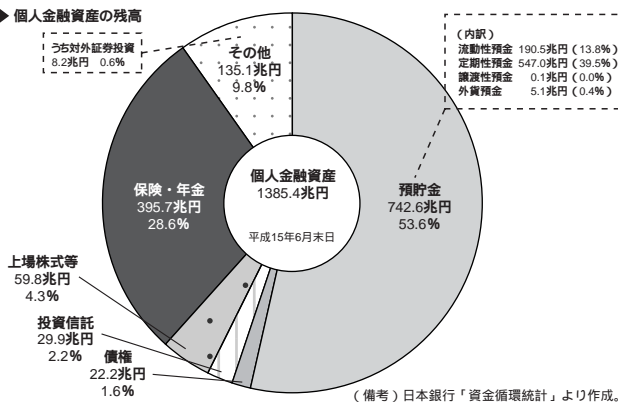
今回の改正では、平成十七年四月一日以後に上場株式等に該当しないこととなった株式を「特定管理口座」に移管すれば、清算終了等で無価値化した場合に譲渡損失と認定して損益通算が可能となります。

### (3) 先物取引にかかる雑所得等の課税の特例

先物取引にかかる雑所得等の課税の特例とは、総合課税に代えて他の所得と区分して所得税一五％、住民税五％の計二〇％の税率で申告分離課税される制度です。

この分離課税の対象に、平成十七年七月一日から、金融先物取引による所得も含まれています。

図表2 ▶ 個人金融資産の残高



## 暑中のご挨拶



暑中お見舞い申し上げます。

個人情報保護法が4月からスタートしています。民間事業者だけでなく国や地方自治体も対象となりますので、この影響を受けて、これまで役所で閲覧等できた個人に関する情報が閲覧できない、あるいは一定期間だけしか閲覧できないといったことも起こっています。

厚生年金保険料が9月から引き上げられます。昨年成立した改正年金法により、昨年からの毎年保険料率が0.354%引き上げられ、平成29年9月以降は18.30%(本人負担9.15%)で固定される予定です。今年はずでに3月に介護保険料率が、4月には雇用保険料率が引き上げられており、企業にとっては負担が増加するばかりです。

この春注目を集めたライブドアの堀江社長は、講演会で、企業にとって一番大切なものは「信用」と発言しています。堀江社長が事業を起こした学生時代は、まず、友人を介して徐々に信用を積み重ね、それにつれ事業も拡大していったとのこと。古い企業の経営者ではなく最先端に行く企業の経営者が、「信用が第一」とは意外なのか当然なのか。

皆様方の益々のご発展とご健勝を祈念し、ご挨拶といたします。

## 商品券・プリペイドカードの消費税の取扱い

商品券、ビール券、図書券等(物品切手等といいますが)の譲渡は、消費税上非課税とされています。

また、テレホンカード、パスネットのようないわゆるプリペイドカードもこの物品切手等に該当しますので、これらの譲渡も非課税となります。

たとえば、事業者が、広告宣伝、謝礼等の目的でこれらの物品切手等を購入し、支給した場合、この物品切手等を購入した支出は、消費税法

上非課税仕入れとして取扱いますので、仕入税額控除の対象とすることができません。

しかし、これら物品切手等のうち、その事業者が自己の引換・給付を受けるものについては、その購入に係る支出は課税仕入れとして取扱い、仕入税額控除の対象とすることができます。

## マネキンに支払う対価

企業が、デパート等に商品を納入している場合、そのデパートの売場に、いわゆるマネキンと呼ばれる職業紹介所から紹介を受けて販売店員を派遣することがよくあります。

この場合、職業紹介所は、企業の要望に応じて職業を紹介するものであり、人材派遣のように自己が雇用する使用人を派遣するものとは異なります。ですから、紹介

を受けた企業が、マネキンを直接雇用することとなります。

したがって、紹介を受けた企業がマネキンに支払う対価は、給与に該当します。

また、職業紹介所を通じて給与を支払うこととしている場合であっても、そのマネキン個人に直接支払うべきものを単に事務手続の都合で職業紹介所を介しているにすぎませんので、その紹介を受けた企業に源泉徴収義務があることとなります。