

SBC First Tax

エスビーシー・ファーストタックス

2013年(平成25年)

11月5日(火)

発行: 税理士法人 SBC パートナース
大阪市北区太融寺町3番24号
日本生命梅田第二ビル3階

SBC Seminar

セミナー案内

年内にやろう!

納税額を減らすこの一手!

日時: 2013年12月4日(水)
8:00~9:00 (開場7:45~)

講師: 税理士法人 SBC パートナース
税理士 西澤 忠良

対象: 経営者・経理担当者

定員: 5名(先着順)

参加費: 1名様 3,000円(税込)
※当日会場にてお渡し下さい。
顧問契約先 無料

会場: 税理士法人 SBC パートナース
名古屋支店 会議室

問合せ: 税理士法人 SBC パートナース
TEL 052-203-1112
(担当: 野々部)

Scope

所得税の必要経費

①総収入金額に対応する売上原価その他その総収入金額を得るために直接要した費用の額、②その年に生じた販売費、一般管理費その他業務上の費用の額で、その年12月31日までに、①債務が確定していること、②その債務に基づいて具体的な給付をすべき原因となる事実が発生していること、③金額が算定できることの3要素をすべて満たす場合に、その年の所得税の計算上、その支出額は、必要経費に算入されます。

不動産管理会社への業務委託で裁決 同族会社への支出は必要経費に

個人の不動産所得の計算上、不動産管理を目的とする同族会社を設立し、その同族会社へ管理委託料を支払うケースは少なくないが、税務調査でその是非を巡り問題視される事例もまま見受けられる。このほど国税不服審判所が行った裁決では、請求人の子が代表取締役を務める法人は、賃貸物に係る管理業務を行っているから、同法人に対して支払った管理料相当額(月額898,241円・不動産管理会社であるX社に支払う管理分担金、火災保険料、簡易な補修費用等を含む)は全額必要経費に算入されるとの判断が下されている。

《裁決要旨》

原処分庁は、本件店舗用建物およびその敷地に係る管理業務全般についてX社が行っており、請求人の子が代表取締役を務める本件法人は、請求人らおよびX社に対する金銭の支払行為を行っているものの、本件建物および土地の管理業務を行っているとはいえないため、本件法人に支払った管理費相当額は請求人の不動産所得の計算上必要経費に算入できない旨主張する。

しかしながら、ある支出が不動産所得における必要経費に該当するためには、業務関連性がなければならないとともに、その必要性の判断においても、単に事業主の主観的判断のみによるのではなく、客観的に必要経費として認識できるものでなければならないと解されるところ、請求人の不動産所得の総収入金額に算入すべき金額は、賃借人をA社として本件建物を賃貸する旨の本件契約に係る賃料であることから、必要経費に算入すべき金額も本件契約に関して支出された金額に限られることとなる。そして、本件法人は、請求人らから本件建物および土地の管理業務を受託し、本件契約の更新および補修工事等に係る各種連絡を受けてA社およびX社と協議し、本件法人名義で本件契約に係る各種の支払を行うなどこれらに対処している事実が認められる。

そうすると、請求人から本件法人に支払われた本件管理費は、請求人のX社に対する本件建物の賃貸業務の遂行上必要な支出であると認められることから、請求人の不動産所得の計算上、必要経費に算入されるものと認められる。