

ミツヒロニュース



先月、風疹にかかりました。子供であれば、3日ばかりと言われるように早く完治するのですが、一週間発疹が引かず、自宅療養しました。長期間休むのは初めてでしたが、パソコンでやり取りをしまスムーズに事を進めることができました。しかしお客様と会って、細かい打ち合わせが出来ないのは、辛かったです。男女問わず気を付けてください。 光廣 昌史

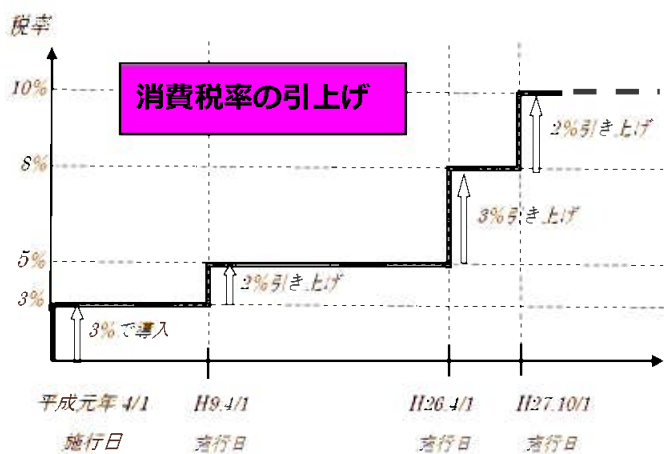
今月のトピックス

- ◇消費税改正
 - ～事務所テナントビル
 - ～駐車場契約の注意点～
- ◇登記忘れにご注意を！
- ◇イザというとき慌てない
 - 税務調査の基礎知識(16)
 - 「全部を調査できるわけじゃない！」
- ◇あとがき
 - ・消費税率変更への備え
 - ・お気に入りのサンダル

消費税改正

～事務所テナントビル・
駐車場契約の注意点～

平成 26 年 4 月 1 日より、消費税率が 2 段階で上がる予定になっています。2013 年 4 月のミツヒロニュースにて経過措置の内容を説明しましたが、その中で**不動産賃貸契約について、その影響が大きい**と思いますので、改めて説明します。



⇒⇒消費税率引上げの影響が、
不動産賃貸物件に発生します。

[消費税率アップの影響額]

例) 現在、不動産テナント賃料を毎月 100 万円 (消費税別) 支払っています。

地代家賃 100 万円 / 現金 105 万円
仮払消費税 5 万円

《原則》

①平成 26 年 4 月 1 日以後の賃料

地代家賃 100 万円 / 現金 108 万円
仮払消費税 8 万円

②平成 27 年 10 月 1 日以後の賃料

地代家賃 100 万円 / 現金 110 万円
仮払消費税 10 万円

約 1 年 6 カ月の間に支払う消費税が 2 倍となります。

特に、平成 25 年 9 月 30 日までに契約を結んだものについては、一定の要件のもと契約期間中 (自動更新された場合を除く) は、消費税が 5% の支払で行うことができる場合があります。

これから 3 ヶ月の間に、不動産賃貸契約内容の確認をしていただきたいと思います。 (次頁へつづく)

ミツヒロニュースの発送等に関するお問い合わせは、総合企画部 下田・和田まで

◎不動産の賃貸借契約について

この度、本社の移転を行うことになり、新しい賃貸物件の契約をすることになりました。来年4月から消費税が8%になりますが、契約はどうなりますか。

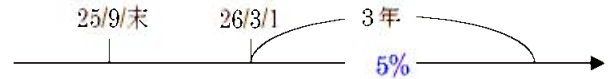
Q1. 平成25年9月までに、来年4月から3年間の賃貸契約を結びました。
この場合の消費税は5%でよろしいでしょうか。

A. 平成25年9月までに契約を締結されても、平成26年4月以降に賃貸物件が引渡され、貸付される場合は、消費税は8%となります。



Q2. 平成25年9月までに来年3月から3年間の賃貸契約を結びました。
この場合の消費税は5%となりますか。

A. 平成25年9月までに契約を締結して、平成26年3月までに入居し、賃貸された場合には、一定の条件を満たすものは5%となります。

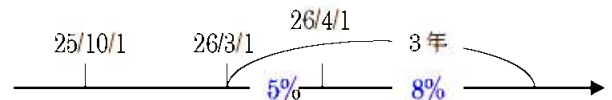


【一定の条件とは……】

- ①当該契約に係る資産の貸付けの期間及び当該期間中の対価の額が定められていること。
- ②事業者が事情の変更その他の理由により当該対価の額の変更を求めることができる旨の定めがないこと。

Q3. 平成25年10月以降に、来年3月から3年間の賃貸契約を結びました。
この場合の消費税は5%となりますか。

A. 平成25年10月以降に契約をされ、平成26年3月に入居された場合、平成26年3月分の賃料は5%、平成26年4月以降の賃料は8%となります。



※来年、新たに不動産賃貸の契約を予定している場合には……

「今年9月末日までに契約」「来年3月末日までに入居」しなければ、消費税は5%となりません。また、上記の一定の条件を満たさなければなりません。

- 例) ① 賃貸借契約で、例えば、2年間は賃貸料の改訂を行うことができない、と定められている場合施行日以後に受領する賃貸料のうち、改訂を行うことができないとされる契約日から2年間は経過措置が適用される。
- ② 例えば、貸付期間を10年とし、最初の2年間は〇〇〇円、次の2年間は□□□円というようにあらかじめ10年間の家賃を定め、この賃料について変更を求めることができる旨の規定がない場合には10年間経過措置の対象となる。

注意点……自動継続条項のある賃貸借契約であっても、例えば、契約期間が2年間であれば、その2年間だけが経過措置の対象となる。対価の額が変更できる旨の定めがなくとも、その後の自動継続の期間は経過措置の対象とはならない。

◎消費税改正の注意点

Q1. 契約期間を長期にしておけば、その期間は消費税が5%であるのなら、どのくらいの期間がよろしいでしょうか。

A. 契約期間中に、賃料の改訂の話ができないこととなります。
物価の状況によっては、有利になるケース、不利になるケース等が考えられますので、あまり長期の契約はおすすめしません。
平均して2~3年ではないでしょうか。

Q2. 現在、不動産賃貸業を営んでいますが、これから消費税率アップにむけて、行わないといけないものは、どんなものがありますか。

A. 不動産賃貸物件の契約書を確認していただき、契約期間をチェックしてください。自動更新の規定がある場合には、自動更新がされた後の期間から消費税の改訂が行われますので、事前に各テナントに消費税率アップのお知らせをする必要があります。

消費税の増額ができなかった場合には、こちらが負担することになります。

(次頁へつづく)

Q3. 現在、テナントとして入居をしていますが、これから消費税率アップにむけて、行わないといけないことは、どんなことがありますか。

A. 賃貸業者と同様に、まずは賃貸契約書を確認していただき、契約期間をチェックしてください。来年4月以降に契約が満了するものについては、平成25年9月30日までに賃料契約の見直しを行い、新しい契約期間を定めていただければ、消費税が5%の支払でできるケースがあります。

◎まとめ

不動産賃貸業者

テナント

- (1) まず契約書の確認
- (2) 消費税の経過措置の適用を受ける場合には平成25年9月30日までに、契約を結ぶ
- (3) 適用を受ける場合、不動産賃貸業者は来年の4月以降、消費税の増額がいつから始まるかを確認する

以上、この9月までに検討していただければと思います。

『登記忘れにご注意を！』

決算後は会計書類の整理に気を取られがちですが、役員の任期が満了する場合には法務局での役員の変更登記申請も必要です。



- ✓ 役員の任期も確認を
- ✓ 登記すべき期間
- ✓ 休眠会社の「みなし解散」に要注意

◆役員の任期も確認を

御社の取締役・監査役の任期は何年になっているでしょうか。定款を見ると、「選任後○年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までとする。」といった形で役員の任期が記載されています。つまり任期が2年であれば、選任から2年後の定時株主総会で任期を満了することになり、法務局に対し再選の手続き（＝役員の変更登記）を行わなくてはなりません。たとえ全く同じメンバーが引き続き役員を務める場合でも同様です。

◆登記すべき期間

役員の再任手続きなど、会社の登記に関しては登記すべき期間（登記期間）が定められており、原則として変更後2週間内に法務局で登記申請をする必要があります。

もし仮に、登記期間内に登記の申請を怠り、その後申請をする場合であっても申請そのものが却下されることはありませんが、100万円以下の過料に処せられる恐れがあります。過料金額は登記を怠った期間が長ければ長いほど膨れる傾向にあり、実例としては数万円～10万円程度の過料が科されているようですが、基準は明らかになっていません。また、過料の通知は代表者個人にされ、会社の損金に算入することができない点にも注意が必要です。

◆休眠会社の「みなし解散」に要注意

登記忘れにより気を付けなければならないのは、過料の制裁だけではなく、会社法では、株式会社は最後の登記の日から12年経過してしまうと休眠会社とされ、法務大臣が官報に公告を行い、その後2か月を経過してもなお登記・届出をしなかった場合、解散したものとみなす規定が定められています。つまり、長期間に渡り登記を怠ってしまうと、実際に営業を行っているか否かに関わらず、会社が解散したとみなされてしまう可能性があるのです。家族経営や役員の入替わりがない会社の場合、特に役員変更登記を失念しがちですので、みなし解散に該当することのないよう十分ご注意ください。



イザというとき慌てない 税務調査の基礎知識

シリーズ 16. 「全部を調査できるわけじゃない！」

実は、調査官が「社長の発言」や「会社の物」を重要視する理由があります。それは、**1回の税務調査ですべてをチェックするのは不可能だ**ということです。

税務調査というのは、変なお金の流れや取引が出てこない限り、2～3日で終わります。あまり規模が大きくない会社であれば、1日で終わることも珍しくありません。

これは当然で、1社1社税務調査で数週間も時間をかけていたら、他の会社の税務調査ができなくなるからです。**調査官も御社の税務調査だけをしていればいいのではなく、ノルマを負っています。**また、1人の調査官で1件の税務調査だけをしているのではなく、他の会社の税務調査も同時に進めているものです。

だからこそ、調査官側の事情からしても、「効率よく」税務調査を実施する必要があるというわけです。本来は調査官もすべての取引をチェックしたいのですが、時間の関係もあって実際にはできない以上、調査官は帳簿にない取引を、発言や物で探そうとするのです。

調査官によって税務調査の進め方は違いますが、帳簿をひたすらめくって、都度取引の内容を質問してくる調査官は、社長からすると嫌な感じがするとは思いますが、こんな調査官はデキない調査官なのです。

デキる調査官は、「当たりをつける」ことが非常にうまいです。

全体を理解したうえで、細かいことをチェックせず、漏れや抜けがありそうなところばかりチェックしてくるのです。**デキる調査官にかかると、会社が気付いていない従業員の不正まで発見されることもあり、驚くばかりです。**

また、場合によっては「資料せん」を持ってくる調査官もいます。「資料せん」とは、税務署が内部で集めている資料で、取引先などから収集した取引金額などの情報が記載されたものです。調査官が「資料せん」を持っていると、チェックする取引を当初からの絞ってくるので、対応は楽なのですが、誤りが見つかることも多くあります。

ただ調査官が「資料せん」を持っているかといったら、絶対に不正が見つかるかといえばそうではありません。「資料せん」自体が間違っていることもあります。調査官が自信満々に来たとしても、おびえる必要はありません。

税務調査では、金額の大きい取引、主要な取引先との取引、現金が絡む取引に目を付けられやすいので、**普段から税務調査の対象になりそうなポイントは、すぐにでも説明できるようにしておくことが、税務調査の正しい対応方法です。**

参考文献： ■速報版！消費税率引上げに伴う経過措置Q&A ■ゆりかご倶楽部 ■My Komon

あしがき 光廣です。今月のニュースは、消費税率変更に伴う経過措置の一つ、不動産賃貸契約について説明しました。まずは、9月末日迄にすべきことについて、対応して頂きたいと思います。9月には、本当に来年4月から税率8%になるかが決まります。前回の改正から17年経過しているため、経済状況も変わっています。24時間営業のお店、通信販売の拡大など、3月31日と4月1日の区別が大変です。今から対応策を考えておく必要があります。

下田です。今月は健康診断が有ります。先月の和田の記事は大反響で「本当に?!」というお問い合わせを多数頂きました。次号で経過報告が有ると思いますので、楽しみにしててくださいね!

私は、この夏、数年ぶりにサンダルを新調しました。足のサイズが22cmと小さいので、製造される種類も数も少なく、機を逃すと売り切れて、買えず仕舞いで終わるシーズンも度々。暑い夏は苦手だけど、お気に入りのサンダルを履いて、颯爽と歩きたいです。

【発行】 株式会社オフィスミツヒロ／光廣税務会計事務所 代表取締役・税理士 光廣 昌史

あなたの経営戦略
Office Mitsuhiro

株式会社オフィスミツヒロ／光廣税務会計事務所

〒730-0801 広島市中区寺町5番20号

Tel 082-294-5000 & Fax 082-294-5007

URL <http://www.office-m.co.jp/>

