

税務ポイント

(会社の税務 よろず相談室⁽¹⁷⁷⁾) 法人税・消費税関係 事務所等を賃借する際の敷金や 保証金の不返還部分の取扱い

Q. 当社は、事務所を賃借するに際し、敷金 100 万円を支払いましたが、そのうち 30 万円は返還されない契約になっています。この場合の税務上の注意点について教えてください。

A. 事務所を賃借する際の敷金や保証金については、賃貸借契約書によって、その一部が返還されない事が明らかになっている場合があります。例えば、「償却」や「敷引」などと言われています。

① 不返還部分は法人税法上の繰延資産

この返還されない部分の金額は、建物を賃借するために支出する権利金、立退料、その他の費用として、法人税法上の繰延資産に該当します（法人税基本通達 8-1-5）。会計上では、「長期前払費用」として計上することが多くみられます。

② 償却期間

敷金や保証金の不返還部分は法人税法上の繰延資産に当たりますので、償却処理が必要です。この償却期間は原則として 5 年です。ただし、契約による賃借期間が 5 年未満の場合で、契約の更新に際して再び権利金等の支払いを要することが明らかである場合は、その賃借期間となります（法人税基本通達 8-2-3）。

③ 少額繰延資産の特例

法人税法上の繰延資産は、支出額が 20 万円未満の場合、支出した事業年度において、会計上、費用として計上すれば、その費用とした部分の金額

は、損金の額に算入することができます。例えば、不返還部分の金額が 18 万円の場合、18 万円全額を会計上費用処理すれば、税務上も 18 万円が損金として認められることとなります。なお、この金額の判定ですが、税込経理方式を適用している場合は税込の金額で、税抜経理方式を適用している場合は税抜の金額で判定することとなります。

④ 消費税等の注意点

敷金や保証金の不返還部分の税務において、誤りがよく見られるのが消費税の処理です。敷金のうち返還される部分（70 万円）は、預け金としての性格を有するので、消費税の課税対象とはなりません。敷金のうち返還されない部分（30 万円）は、権利の設定の対価（資産の貸付けの対価）に該当し、課税の対象となり（但し、住宅の貸付けに係るものは非課税）、その敷金を支払ったときに、一括して仕入税額控除を行います（消費税基本通達 5-4-3）。【図表 1】

【図表 1】

例新たに事務所を借りるため、賃貸借契約に基づいて敷金 100 万円を支払った。このうち 30 万円は、返還されないことが賃貸借契約書において明らかになっている。消費税率は 10% とする。

【仕訳】		（貸方）	
（借方）			
敷金	700,000	現金預金	1,000,000
長期前払費用	272,727		
仮払消費税	27,273		

※不返還部分の 300,000 円は課税仕入に当たるので、仮払消費税 27,273 を計上する。

【参考】

- 法人税基本通達 8-1-5
- 法人税基本通達 8-2-3
- 消費税基本通達 5-4-3

（税制委員会：甕秀行、大池明、北澤剛 グループ稿）
（監修：関東信越税理士会 松本支部）

明日のいのちの為に。
くすりの未来を切り拓く。

キッセイ薬品は世界の人々の健康に貢献する、
創薬研究開発型企業です。

KISSEI
キッセイ薬品工業株式会社
本社：松本市芳野19番48号