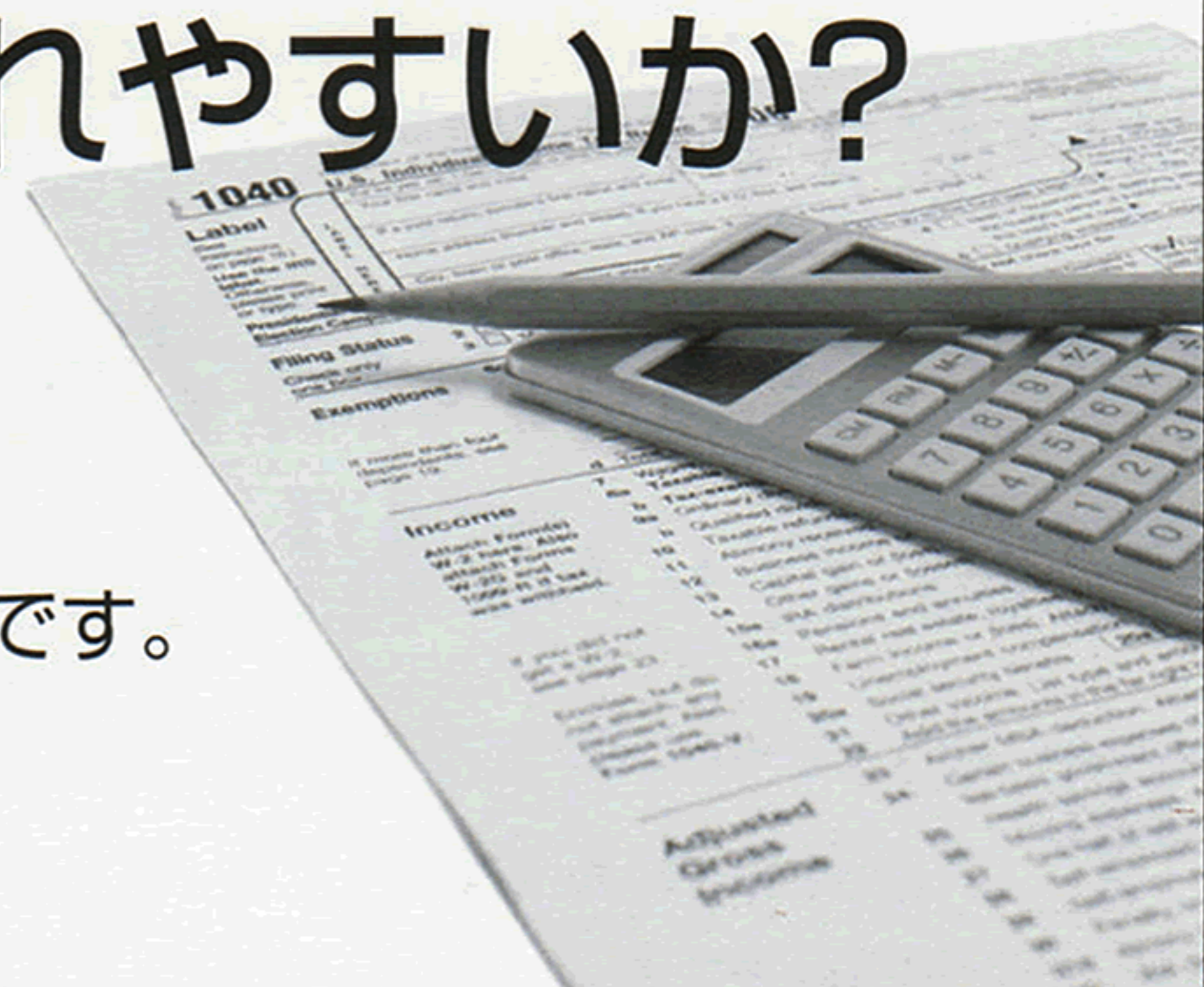


どんな会社が税務調査に入れやすいか?

相続対策を考えて不動産管理会社を経営しています。
 設立3期目の決算が終わり、そろそろ税務調査が入るのでは?と不安です。
 税務調査はどんな会社に入りやすいのでしょうか?
 また不動産管理会社の場合は、どんな点が指摘されますか?



税務調査は、申告漏れがないかの確認のため、所轄の税務署が行います。

会社の場合、実際に調査に入られる割合はそれほど高くありません。平成21年度の実績では、申告している会社の約262万2,000社に対して、税務調査が行われたのは約13万9,000件で、調査割合は5.3%になっています。ただし、調査に入った会社のうち、申告漏れがあった件数は10万件で、71.9%と高い割合になっています。

■税務調査に入れやすい会社の特徴

設立後3期目の申告書を提出したところに、税務調査が入ることがよくあります。設立3期を経過し、税務署はその会社の経理状況を確認する意味合いがあるようです。税務調査が一度入った後には、まったく入らないこともあります。

その他、税務調査に入れやすい会社は、およそ以下の6つになります。

(1) 明らかに売上の漏れがある

税務署が、「資料せん」をもとに売上の漏れを見つけることがあります。「資料せん」とは、取引先との取引内容を細かく記載した資料です。税務署から各会社に提出を依頼したり、税務調査のときに調査官が直接記載する、といったやり方で集めます。

たとえば、「資料せん」にA社からB社へ100万円の外注費の支払いの記載があって、B社に100万円の売上が計上していなければ、B社の売上げ計上漏れとなります。

(2) 売上げが大きく伸びている

売上げが大きく伸びている会社は、うっかりにせよ、わざとにせよ、まちがいがあはざるはずだと、税務署は見る傾向にあります。

(3) 粗利益率(売上総利益率)が業界平均より低い

これも、「利益率が低い」→「売上げを抜いているはず」と、確証がなくても税務調査に入ることがあります。

(4) 前回の調査から3~4年経過している

売上げが大きな会社は、定期的に税務調査が入ります。地域によって異なりますが、5億円くらい売上げがあれば、この定期的な税務調査の対象になります。

(5) 明らかに経費の過大計上がある

たとえば、不動産を購入したときの仲介手数料は取得価額に計上して、経費に落とすことはできませんが、誤って経費に落としてい

る会社があります。不動産を購入した期に、支払手数料が前期よりやたら多いと、過大計上が決算書のレベルでわかります。

(6) 前回の税務調査で重加算税を課された

「重加算税」とは、会社の意図的な所得隠しが税務調査で判明した場合に課されます。重加算税が課されると、次の税務調査が入りやすくなります。同じような所得隠しをその後行っていないか、再チェックされます。

■指摘されるのは管理料の妥当性

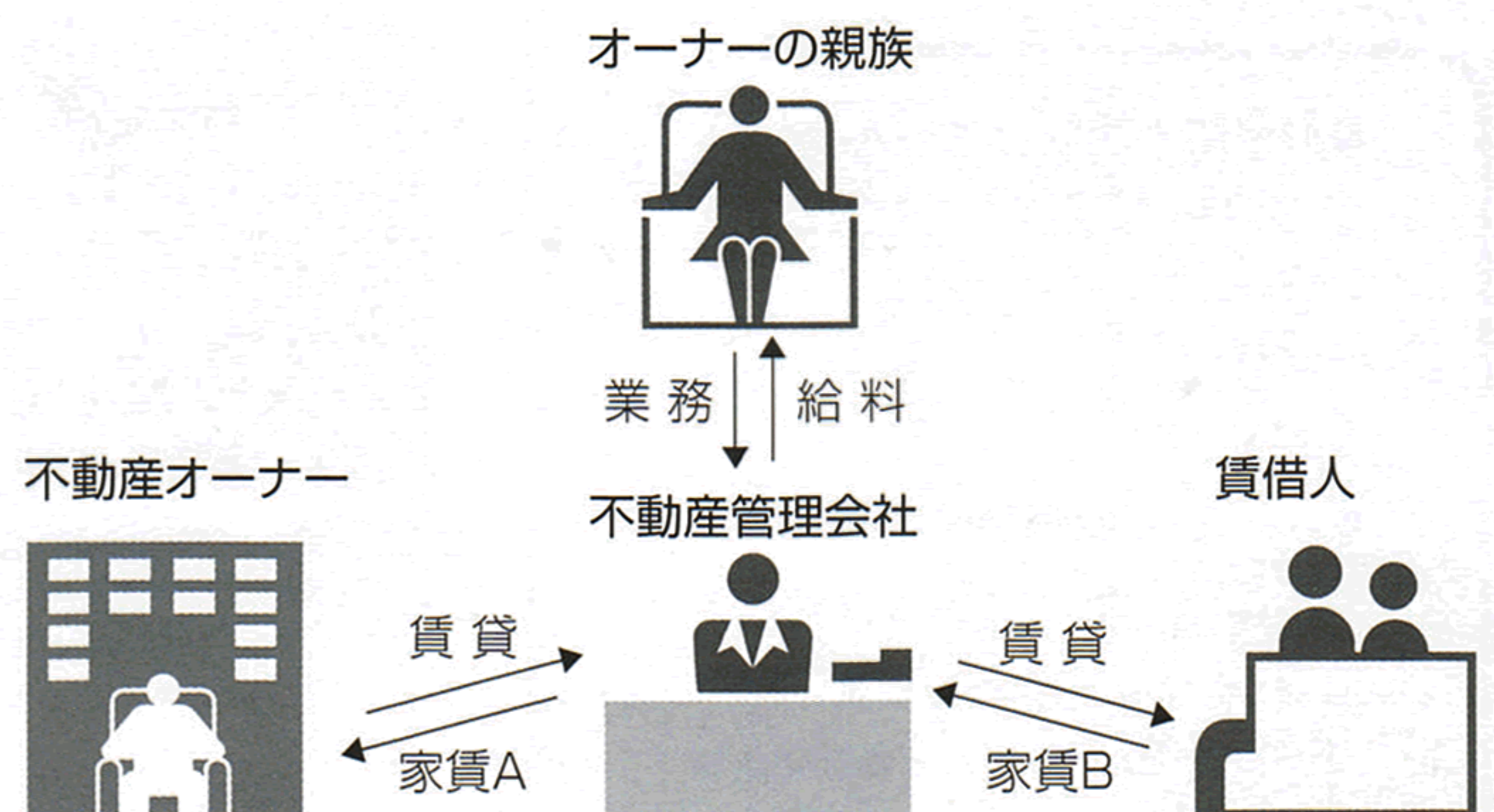
不動産管理会社が税務調査で必ずチェックされるのは、「管理料の妥当性」です。不動産管理会社の設立は、不動産所得が高い人が節税を目的とすることがほとんどです。個人から会社に管理料を支払って、所得の一部を移動させれば、その分は、個人の最高55%の税率から、会社の約40%の税率に引き下げることができます。したがって、管理料を多く支払うほど節税になります。

そこで税務調査では、一般的な不動産業者に支払う管理料の5%程度と比べて多すぎないか、厳しくチェックされます。

これでは節税効果が小さいので、サブリース(又貸し)形式にして、個人から不動産管理会社が借りて、それを賃借人に貸す形がよく取られます(図参照)。さらに、空室があっても家賃を満額支払う「家賃保証」をして、受け取る家賃と支払う家賃の差額20%程度を会社の収益とすることができます。

税務調査でのチェック項目は、①契約書と実態の確認、②管理料の妥当性、③個人と会社の経費の区分、などになります。

●不動産管理会社(サブリース形式)



家賃Aは家賃Bの80%程度が目安(家賃保証を前提)