

税務調査における指摘事例から

消費税特有の**観点**や**考え方**、 実務上のポイントを解説!

税務調査官の**視**点からつかむ

消費税の実務と対策

～顧問先に喜ばれる一歩踏み込んだアドバイス～

椿 隆 著

税務調査官の**視**点からつかむ

消費税 の実務と対策

顧問先に喜ばれる
一歩踏み込んだアドバイス

椿 隆
著

税務調査で
あわてないために
税理士ができる
消費税のアドバイス
とは?

勘違いや思い込み
による判断の誤りを
未然に防ぐ!

国税当局での実務経験豊かな著者が、
“実際に税務調査で指摘された実務上誤りやすい取扱い”
をわかりやすく解説

第一法規

A5判/304頁
定価 本体2,778円+税

本書の特色

なぜ消費税が難しいのか、
ミスが生じてしまうのか、
立法趣旨や背景にも言及しながら
消費税の仕組みを解説

税務調査で指摘される
実務上誤りやすい消費税の取扱いについて、
国税当局での実務経験豊富な著者が
調査事例をもとに解説した一冊

調査事例をもとに、日常業務の中で生じる
勘違いや判断の誤りを明らかにすることで
顧問先に消費税特有の観点や考え方を
押さえたアドバイスができるようサポート!

『税務調査官の視点からつかむ 印紙税の実務と対策
～顧問先に喜ばれる一歩踏み込んだアドバイス～』

(佐藤明弘 著) も 好 評 発 売 中 !



第一法規

東京都港区南青山2-11-17 〒107-8560
<http://www.daiichihoki.co.jp>

Tel. 0120-203-694
Fax. 0120-302-640

事例 2	保証金から差し引く原状回復工事費用
	該当項目：課税範囲 非課税 免税 納税義務者 仕入税額控除 簡易課税 その他

事例の概要

A社は居住用マンションの賃貸を行っています。賃貸借契約において、保証金を預かっており、賃借人が契約を解除した際には、A社において、原状回復のための工事を行っており、これに要した費用相当額をその預かっていた保証金から差し引いて、残額を返還することにしています。

A社では、住宅の賃貸借契約に基づいて受領するものなので、家賃と同様に非課税として経理しています。

税務調査の指摘事項

賃貸人であるA社が行った原状回復の費用を、賃借人から預かっている資金や保証金等から差し引いて受領したのは、賃借人が賃貸借契約において義務付けられている原状回復義務をA社が代わって行ったものである。

これは、A社が賃借人から原状回復工事を請け負っていると同様であり、その受領した原状回復工事費用相当額は、非課税となる住宅家賃ではなく、役務の提供の対価として課税の対象となる。

解説

1 保証金、権利金、敷金等の課税関係

建物又は土地等の賃貸借契約等の締結や更新等の際に受領する保証金、権利金、敷金や更新料（更改料を含みます。）のうち、賃貸借期間の経過その他の賃貸借契約等の終了の前の一定の事由の発生により返還しないこととなるものは、資産の貸付けの対価なので、資産の譲渡等の対価とな

り、土地や住宅の貸付けに伴うものであれば、非課税売上げになり、事務所等の貸付けに伴うものであれば、課税売上げとなります。

しかし、その賃貸借契約等の終了又は一定の期間の経過等に伴い返還することとされているものは、預り金又は仮受金に過ぎないので、資産の譲渡等の対価には該当しません（消基通5-4-3）。

2 原状回復工事費用の取扱い

賃貸借契約に係る建物等を賃借人が退去等する場合には、一般的に賃貸借契約において明記され、賃借人に原状回復義務を課し、賃貸人が原状回復工事をし、原状回復に要した費用を敷金等の預り金から差し引いて受領する例が多いようです。

このような賃貸人が行う原状回復工事は、本来賃借人に課された義務であり、賃借人が行うべき原状回復に係る工事を賃借人に代わって賃貸人が行っているものとなります。いわば、賃貸人は賃借人から原状回復工事を請け負っているのと同様になり、役務の提供の対価に該当します。

したがって、この事例の返還しなかった保証金については、非課税となる居住用マンションの貸付けの対価ではなく、役務の提供の対価として課税の対象となります。

ADVICE
顧問先へのアドバイス

課非判定に迷うときは、取引の相手方の立場から検討

消費税は取引に課される税です。取引当事者間でやり取りされる金銭はもとより、本事例のように相殺あるいは差し引きされるものについても、どうして相殺するのか、取引の本質を考えてください。

もし、課非の判断に迷うようなときは、取引の相手方の立場から検討してみてください。正しい答えが見えてくることが多いようです。

法人税や所得税は損益計算を目的としているので、結果において、所得に影響を与えない限り、差し引きされたり相殺されたりしてもあまり重要

視されないことが多いですが、消費税を考える上では、改めて消費税の視点から取引を再検討する必要性が高いと思います。

実務のポイントをつかむ

- 賃貸人が保証金から充当する原状回復工事費用は、賃貸人が賃借人から原状回復工事を請け負うことと同様であるから役務の提供の対価に該当する。
- 取引当事者間で相殺・差し引きされる金銭について、ネットで考えずに、総額に引き直して再検討する。

目 次

I 消費税法の考え方と基本的な仕組み

II 消費税調査の現状

- 1 消費税調査担当部署／2 国税庁の任務と使命／3 実地調査の概況
- 4 近年の消費税調査の傾向／5 国税局査察部における消費税事案の概況
- 6 資料情報の積極的な活用／7 調査の進行スケジュールと税務調査手続
- 8 申告書ができたら必ず確認しておきたい“3つのポイント”

Ⅲ 税務調査における指摘事例と留意事項

- 1 課税範囲に係る指摘事例
 - 土地の収用に伴い消滅する借地権に係る補償金等
 - 非課税業務用の資産の譲渡 (ほか)

- 2 非課税に係る指摘事例
 - 交際費勘定の非課税仕入れ／ビットコインの投資に係る消費税の課税関係 (ほか)
 - 3 納税義務者に係る指摘事例
 - 新設法人が基準期間のない事業年度に固定資産を取得した場合
 - 課税事業者が高額特定資産を取得した場合の納税義務の免除の特例 (ほか)
 - 4 仕入税額控除に係る指摘事例
 - 資産の低額譲受け／建設仮勘定中の手付金、中間金に係る仕入税額控除
 - 課税事業者が免税事業者となる場合の棚卸資産に係る仕入控除税額の調整
 - 売掛債権の貸倒れと貸倒れ控除 (ほか)
 - 5 簡易課税制度に係る指摘事例
 - 合併法人における簡易課税制度の適用の可否 (ほか)
 - 6 その他の指摘事例
 - 法人税の申告調整が消費税の申告に影響を与えるもの (ほか)
- 計23事例

詳細・お申し込みはコチラ [<クレジットカードでもお支払いいただけます>](#)

第一法規

検索