

---

---

# 第11章 同族会社・ 関係会社

---

---

## I 会社・役員間取引

---

### 1. 原則

同族会社においては、通常利害関係が相反しない少数株主等により、会社の経営権が支配されているため、会社の運営が特定の者の自由裁量に流されやすい側面に加えて、このことが法人税の租税回避または軽減手段に利用される場合があるため、法人税法では次の規定が設けられています。

#### ① 実質所得者課税の原則

法人税法11条には「資産又は事業から生ずる収益の法律上帰属するとみられる者が単なる名義人であって、その収益を享受せず、その者以外の法人がその収益を享受する場合には、その収益は、これを享受する法人に帰属するものとして、この法律の規定を適用する」と規定しています。

つまり、所得の内容やその所得の帰属者については、単なる法律上の形式や契約内容にとらわれず、その経済的実質に照らして課税することになっています。

#### ② 同族会社の行為計算の否認

法人税法 132 条には「税務署長は、次に掲げる法人に係る法人税につき更正又

- ⑤ 債務を無償で引き受けた場合
- ⑥ 土地、家屋を無償または低価で貸与した場合
- ⑦ 無償・低価で用役を提供した場合
- ⑧ 金銭を無償または低利で貸した場合
- ⑨ 機密費・接待費・交際費・旅費などの名義で用途不明の金を支給した場合
- ⑩ 役員の個人的費用を負担した場合

### 3. 税務調査のポイント

会社と役員間取引の税務調査のポイントは、次のとおりです。

#### ① 形式的条件

取締役会議事録で役員との取引や取引金額について議決されているか、金銭消費貸借契約書、資産の賃貸借契約書、資産の売買契約書等が締結されているか検討します。

#### ② 経済的合理性

役員との取引金額が通常の取引として妥当であるかどうか検討します。

すなわち、恣意性が入りにくい客観的な第三者との取引と比較して、取引価格、取引の量、債権に対する信用度、担保関係などの取引条件について、会社にとって不利になっていないかということです。さらに、なぜその取引をするのか、会社にとってその取引を行う合理的な理由はなにかということがポイントになります。

#### ③ 事実関係

役員との取引につき、資産の使用状況、資金の流れ、資産の移動が①の条件のとおり実際にされているか不動産登記簿、現物確認、金融機関調査等により検討します。

#### ④ 家事費

役員や役員の親族の費消した家事関連費が会社の経費の中に含まれていないか検討します。

### 4. 対応のポイント

#### ① 議事録等の完備

決算承認（会社法438）、自己取引（会社と取締役との取引の承認）、取締役の競業取引の認許（会社法356、365）は、株主総会や取締役会の決議がないと無効です。また、株主総会や取締役会については文書により議事録の作成を要す（会社

なお、帳簿書類で4年目および5年目を経過した以後の帳簿書類の保存方法については、その帳簿書類そのものを保存する方法にかえてマイクロフィルムに保存する方法が認められています（法規59、平成10年3月大蔵省告示第135号、同136号）。

また、いわゆる電子帳簿保存法の制定により、国税関係帳簿書類の電磁的記録等による保存制度が創設され、平成10年7月1日以後の承認申請により、一定の要件の下で電磁的記録の保存が認められることとなっています（平成10年法律第25号）。

### 5. 一般的な調査の方法と対応策

<p>① 代表者の個人所得内容の調査</p>	<p>〔調査方法〕 代表者およびその家族の提出した確定申告書によって可処分所得を調査するとともに扶養家族の氏名や年齢も確認し、後日の銀行調査や収集資料との突合に役立てます。</p> <hr/> <p>〔対 策〕 同族会社との取引により発生する収入の申告漏れがないよう計上時期、金額につき検討のうえ確定申告する必要があります。</p>
<p>② 代表者の資産保有状況の調査</p>	<p>〔調査方法〕 代表者およびその家族について、資産の購入、贈与などの事実を資産税等の課税関係書類で検討するほか、高額所得者については所得税の確定申告書に添付されている財産債務明細書で内容を検討します。</p> <hr/> <p>〔対 策〕 購入物件については、銀行預金通帳などで資金の出所がわかるようにしておくこと、代表者が会社から受け取る報酬等を預金通帳で管理し、購入資金が課税済のものであることを説明できるようにすること、登記事項証明書等で購入時期、贈与時期を確認し、申告年度を誤らないようにすることが大切です。</p>

	<p>きるよう、また私的行事にかかった資金の出所が説明できるよう日頃から資金の流れを整理しておく必要があります。</p>
<p>⑤ 役員との取引の調査</p>	<p>〔調査方法〕</p> <p>決算書、会計帳簿に記載された役員との取引につき、価格・取引事実につき、議事録、契約書、各種記録簿等および現況により検討します。</p>
	<p>〔対策〕</p> <p>取締役会議事録、契約書、取引価格の算定根拠資料、外部証憑等の整備が必要となります。</p>

6. 会社・役員間取引のチェックリスト

チェック項目	帳簿関係	然	否	備考
<p>① 資産の譲渡、譲受</p> <p>イ. 資産を低廉または無償で譲渡した場合、時価で譲渡した場合との差額は把握しているか。</p> <p>ロ. イの時価と取引対価との差額が経済的利益とみなされる場合は役員給与（退職時の社宅等の無償供与は退職給与）として損金不算入としているか。</p> <p>ハ. 減価償却資産の譲渡時の時</p>	<p>・売買（贈与）契約書</p> <p>・不動産鑑定評価</p> <p>・近隣相場</p> <p>・公示価格資料</p> <p>・取締役会議事録</p> <p>・株主総会議事録</p> <p>・時価算定根拠資料</p>			<p>法基通9-2-9(2)</p> <p>法基通9-1-</p>

## 7. 事例紹介

### 〔判例〕

○建物とともに取得された借地権の価額につき、不動産鑑定士の評価額を認定

借地権の価額について、鑑定が不動産鑑定士の関与するもので、その正確性が証拠等により相殺され、不合理な点もなく、建物および借地権の価値の比を表わすものとして合理的であるとされた判例。(昭和53. 4. 24 東京地)

○土地の評価を、不動産鑑定士の評価額を採用

袋地状の土地の評価において、鑑定人が採取選定した取引事例の詳細な内容を具体的に明らかにする必要はなく、取引事例の内容を歪めたりした事実がない限り、鑑定書に掲げた取引事例に合致する事実が認められた判例。(昭和52. 5. 17 青森地)

○同族会社の行為計算否認規定を置いた理由およびこの規定が非同族会社にも適用

法人税法が同族会社につき行為計算の否認の規定をおいたのは、同族会社においては特に租税回避行為が容易ひんぱんに行われるところから、同族会社に対する正当な課税を容易にするためにこれを設けたに過ぎないものと解すべきであって、非同族会社についてはこの規定がないからといって、法人税法の基本目的より当然認められるべき否認が許されないと解すべき理由はないと同時に、否認規定の設けられている同族会社についても、基本目的から認められる範囲を越えて否認が許されると解することは相当でないと言われた判例。(昭和40. 12. 15 東京地)

○親会社の子会社に対する金銭の無利息貸付に係る通常收受すべき利息の額は、商事法定利率年6パーセントが相当であるとされた判例

金銭消費貸借において当事者間において利息の割合を定める場合、貸借の理由、貸主と借主との関係、貸主の貸付資金捻出の手段、借主の借金を必要とする都合等の要素が働くものであるから、年10パーセントをもって直ちに当該無利息貸付に係る通常ありべき利率であるとすることはできず、無利息融資に係る個別的な資金の手当は明らかでなく、親会社の利息負担額も明らかでない場合、商事法定利率年6パーセントが2、3年定期預金利息の利率とも近似し妥当である。(昭和53. 3. 30 大阪高)

(注) 所基通36—28および36—49の一部が改正され、会社役員・従業員等に対して会社が他から借り入れした資金による貸付以外の無利息・低利融資を行う際の利息認定基準を従来の「年10%」から「公定歩合(前年11月末)プラス4%」とされた。

この取扱いは、平成12年1月以後の貸付から適用されることになった。

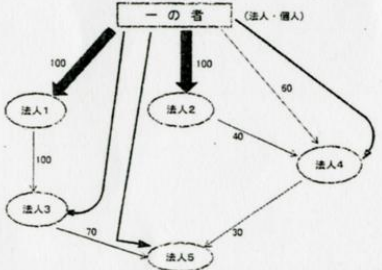
# 不動産賃貸業

## I 本業種の概要

1. 不動産賃貸業は、土地建物等を保有し、これを契約により使用せしめ、その使用料を収受する事業です。具体的には、事務所、マンション等を賃貸して賃貸料収入を得る事業です。
2. その事業主体の規模は幅が広く、超高層ビルを所有する大会社から、小さなビル1棟を所有する個人経営といってもよい小法人に至るまで、多岐にわたっています。
3. 近年、土地活用を目指して賃貸オフィス、賃貸マンションを建設する事例が多くなっています。しかし、バブル経済の崩壊と景気の後退により不動産賃貸事業も多難な時代となってきました。賃貸市場も競争の時代に入ったといえます。
4. 事業の実務を考えると、まず事業計画の立案があり、次に法規制、建築設計等の諸問題のクリアがあります。そして、建築、入居者募集、契約、と続き、さらに入居後の家賃等の集金、メンテナンスおよびさまざまな苦情処理といった事柄が日常的業務として処理を要することとなります。また、法律面、税務面での検討・対応等もあり、スペシャリストのバックアップが高度に必要となる事業といえるでしょう。

## II 税務調査上のポイント

1. 不動産賃貸収入の網羅性、期間帰属の適正性を確認します。特に保証金、敷金等につき償却条項がある場合、償却収入の計上時期がポイントになります。
2. 家賃等に係争があり未収となっている場合、収入とすべき金額を合理的に見積もって計上しているかを確認します。
3. 土地、建物等の固定資産の取得価額につき、購入代価または建設原価のほかに、税務上、取得価額に算入しなければならない付随費用が損金経理されていないかを確認します。
4. 減価償却につき平成19年度税制改正により制度の抜本の見直しが行われました。米国など諸外国の制度と概略同じようなものとなり、設備投資の一層の促進が期待されています。

チェック項目	関連書類	然	否	関連法令通達等
<p>を確認する事が必要になるので、「当事者間の完全支配の関係図」を作成し、自社が、直接完全支配関係の中にあるか、または、みなし直接完全支配関係の中にあるかを確認する。</p> <p>当事者間の完全支配の関係図</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ 直接完全支配関係</li> <li>— みなし直接完全支配関係</li> <li>→ 株式保有（割合）</li> </ul>  <p>② 譲渡損益の課税繰延の対象となるものは、譲渡損益調整資産（固定資産、土地（土地の上に存する権利を含む）有価証券、金銭債権および繰延資産）とされるものであるが、これに該当する取引であるかを確認する（平成22年10月1日以後に行う譲渡につき適用）。</p> <p>③ この譲渡損益は、該当する資産のグループ外への移転の</p>	<p>当事者間の完全支配の関係図</p> <p>別表四 別表五の一</p>			<p>法法2十二の七の六 法令4の2②</p> <p>法法61の13① 改正法附則22①, 27 改正法令附則15①, 23</p> <p>法法61の13①</p>