

正しく判定！ 法人税の損金算入・不算入

第18回 事務所を賃借するための保証金は損金算入？

公認会計士・税理士 溝端 浩人
税理士 松本 栄喜



私は甲社を経営している社長です。今まで使用していた事務所が手狭になったので、新たに事務所を賃借することにしました。その際にビルの所有者に保証金として100万円を支払いましたが、支払時に全額損金算入できるのでしょうか？



事務所を賃借するために支出する保証金は、返還される部分はもちろんのこと返還されない部分についても、支払時の費用として一時に損金に算入することができません。よって、契約書の中身を細かくチェックする必要があります。

例えば、契約書に「解約時に貸主は保証金の額（100万円）より40万円を差し引いた金額を返還するものとする。」と記載されている場合には、返還される部分（60万円）については、返還されるまで資産に計上し、返還されないことが確定している部分（40万円）については、税務上の繰延資産に該当するため、一定の償却期間で均等償却を行います。

解説

1 権利金等の取扱い

事務所等を賃借する際の権利金等*1の税務上の取扱いについては、貸主と借主でそれぞれ以下のようになります。

	貸主の処理	借主の処理
返還される部分	返還するまでは、負債に計上	返還されるまでは、資産に計上
返還されない部分	権利金等の收受日又は契約の効力発生日の属する事業年度の益金に算入*2	繰延資産に該当するため、一定の償却期間で均等償却

*1 権利金等には、保証金、敷金等の名目で支出するものを含みます。

*2 不動産の賃貸期間の経過に応じて返還しない金額が変動する契約の場合には、返還しない部分が確定した日の属する事業年度の益金に算入します。

2 借主の償却限度額の計算

事務所等を賃借するために支出する権利金等のうち、返還されないことが確定している部分については、下表により計算した償却費を損金に算入します。

なお、返還されないことが確定している部分の金額が20万円未満である場合には、その全額を支出した日の属する事業年度の損金に算入することができます。

	種類	償却期間
返還されないもの (繰延資産)	① 建物の新築に際して支払った権利金等の額がその建物の賃借部分の建設費の大部分に相当し、かつ、建物の存続期間中賃借できる状況にあるもの	その建物の耐用年数の70%に相当する年数で償却します。
	② 建物の賃借に際して支払った①以外の権利金等で契約・慣習等により借家権として転売できるもの	賃借後の見積残存耐用年数の70%に相当する年数で償却します。
	③ ①及び②以外のその他の権利金等	5年（5年未満の賃借契約で更新時に再び権利金等を支払うものは、その賃借期間）で償却します。

(注) 事務所等の賃借に際して不動産業者に支払う仲介手数料は、繰延資産に含めずに支出した日の属する事業年度の損金に算入することができます。

著者紹介



みそばた ひろと
溝端 浩人 (公認会計士・税理士)
朝日監査法人(現有限責任あずさ監査法人)にて実務を経験後、平成4年3月に溝端公認会計士事務所開業。株式会社コンサルティンク・モール代表取締役。
【事務所】大阪市天王寺区(谷町九丁目)



まつもと ひでき
松本 栄喜 (税理士)
大原簿記専門学校税法講師を経て、妙中公認会計士事務所にて実務を経験後、平成18年に税理士事務所開業。税理士法人松本会計事務所代表。
【事務所】大阪市淀川区西中島

著書

「図解・業務別 会社の税金実務必携」(共著)他

