

賃貸管理会計のススメ



筆者
 中島 結実
 依田(石井)公認会計士税理士事務所 IT経営支援室サプリーダー
 中央大学商学部会計学科卒業。宅地建物取引主任。セイコーエプソン(株)にて教育・企画担当として活躍。その後、現職。現在は、複数の不動産業クライアントに、経理・会計処理の指導のみならず、IT導入支援および業務標準化コンサルティングを実施。

営業の都合だけでなく 税務上の時期も配慮

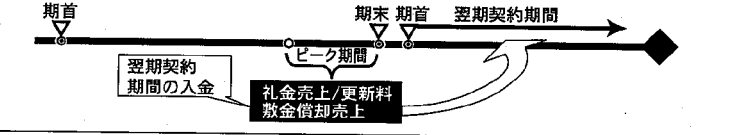
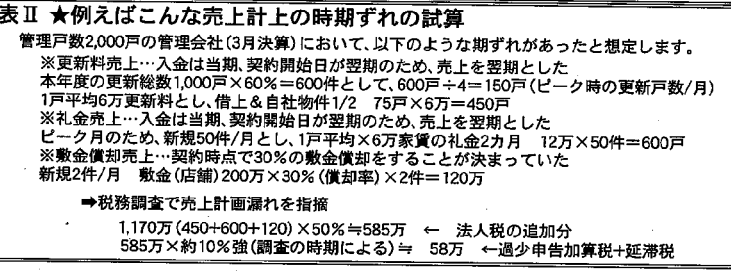
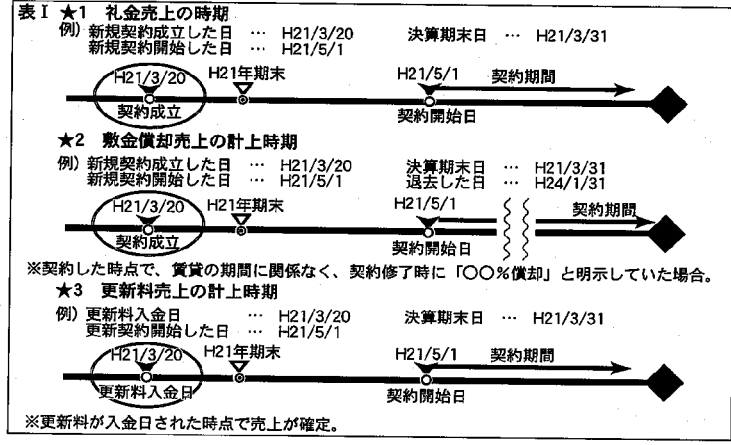
企業として活動している以上、最終目標は、当然「黒字」つまり利益を出し、見合ったキャッシュがちゃんと手元に残ることだと思えます。それには売上を一定時期に認識し、管理、回収することが必須となります。

その一連の活動のうち、売上の計上時期は、営業の観点からのみ決めている事はないでしょうか。もちろん重要な要素ですが、もう一つ観点を補う必要があります。

それは税務の面から売上の計上時期を考えることです。営業のルールが必須ならば、前者と後者の売上の差分も簡単に求められるようにしなければなりません。

なぜなら、以下に掲げる税務上の売上の認識時期の考え方を取り入れるのも、企業として必須であるからです。

②売上の計上時期侮るべからず。キャッシュフローの狂いを思い知るべし



敷・礼金等の入居一時金は 契約成立日の年度で売上計上

意をします。ただし、入居記載事実によっては異なるので、留意します。

居前のキャンセルは返還しない旨が契約書に書かれている場合となるので留意します。(表Ⅰ「★1」を参照)

敷引も税務上は、立時点で売上計上し、退去の期間によって「償却」が変わる。契約成立後、契約終了時に「〇〇%償却」とあれば、契約成立時点を売上計上し、退去の期間によって「償却」が変わる。契約成立後、契約終了時に「〇〇%償却」とあれば、契約成立時点を売上計上し、退去の期間によって「償却」が変わる。

基本の考え方は、礼金と同様、返還しないこととなった日の属する事業年度の利益の額に算入します。ただし、契約書の成立日であることに留意します。

意をします。ただし、入居記載事実によっては異なるので、留意します。

居前のキャンセルは返還しない旨が契約書に書かれている場合となるので留意します。(表Ⅰ「★1」を参照)

敷引も税務上は、立時点で売上計上し、退去の期間によって「償却」が変わる。契約成立後、契約終了時に「〇〇%償却」とあれば、契約成立時点を売上計上し、退去の期間によって「償却」が変わる。契約成立後、契約終了時に「〇〇%償却」とあれば、契約成立時点を売上計上し、退去の期間によって「償却」が変わる。

基本の考え方は、礼金と同様、返還しないこととなった日の属する事業年度の利益の額に算入します。ただし、契約書の成立日であることに留意します。

意をします。ただし、入居記載事実によっては異なるので、留意します。

居前のキャンセルは返還しない旨が契約書に書かれている場合となるので留意します。(表Ⅰ「★1」を参照)

敷引も税務上は、立時点で売上計上し、退去の期間によって「償却」が変わる。契約成立後、契約終了時に「〇〇%償却」とあれば、契約成立時点を売上計上し、退去の期間によって「償却」が変わる。契約成立後、契約終了時に「〇〇%償却」とあれば、契約成立時点を売上計上し、退去の期間によって「償却」が変わる。

基本の考え方は、礼金と同様、返還しないこととなった日の属する事業年度の利益の額に算入します。ただし、契約書の成立日であることに留意します。

意をします。ただし、入居記載事実によっては異なるので、留意します。

居前のキャンセルは返還しない旨が契約書に書かれている場合となるので留意します。(表Ⅰ「★1」を参照)

敷引も税務上は、立時点で売上計上し、退去の期間によって「償却」が変わる。契約成立後、契約終了時に「〇〇%償却」とあれば、契約成立時点を売上計上し、退去の期間によって「償却」が変わる。契約成立後、契約終了時に「〇〇%償却」とあれば、契約成立時点を売上計上し、退去の期間によって「償却」が変わる。

基本の考え方は、礼金と同様、返還しないこととなった日の属する事業年度の利益の額に算入します。ただし、契約書の成立日であることに留意します。

意をします。ただし、入居記載事実によっては異なるので、留意します。

居前のキャンセルは返還しない旨が契約書に書かれている場合となるので留意します。(表Ⅰ「★1」を参照)

敷引も税務上は、立時点で売上計上し、退去の期間によって「償却」が変わる。契約成立後、契約終了時に「〇〇%償却」とあれば、契約成立時点を売上計上し、退去の期間によって「償却」が変わる。契約成立後、契約終了時に「〇〇%償却」とあれば、契約成立時点を売上計上し、退去の期間によって「償却」が変わる。

基本の考え方は、礼金と同様、返還しないこととなった日の属する事業年度の利益の額に算入します。ただし、契約書の成立日であることに留意します。

めるといわれています。これを先ほどの微妙な判断がずれて翌期に計上する事例が最大限あったとした場合の試算として、最大640万程の税金が追徴される可能性があります。

確かに、売上の計上時期が今年か来年かというところで、どちらにしても売上の金額は同じです。均せば、税金も同じです。

ただし、この例からすると、確実にキャッシュフローの狂いが生じます。既に他の資産等の活用を利用して、資金的余裕がなければ、直ちに事業に影響します。

また、手元に現金が入った段階で、売上に心じた納税額を認識しなければ、やはり後でキャッシュフローに影響するかもしれません。

このことを理解した上で、なお営業上のルールを必要とする場合(監査法人等の指摘も含め)は、決算時にこの差を計上する集計も考えなければなりません。

そのためには、その売上項目別に契約開始日と契約成立日と入金日と契約書の内容を加味した表を作成して、決算時の違いを把握する必要があります。

やはり売上の計上基準が増え、混乱しないためにも、第一回でも述べているように管理委託契約はできるだけシンプルが肝心と考え、多角的に集計できる機能が必要となります。

つまり、★1~★3は、事業年度をまたぎ、契約開始時期に売上計上すれば、税務的には認められないこととなります。確かに営業や業務上から考えると、新規や更新の契約を決めたにもかかわらず、キャンセルする場合(★1以外)や、いつ退去するかわからないリスクを考慮すると、売上を翌期計上することは理解できます。

しかし、このまま推し進めると、大変な事態を巻き起こすことも考えられます。

例えば「表Ⅱ」のような試算が考えられます。賃貸市場は繁忙期の1~4月で約60%売上を占