

事務所通信

澤口会計事務所

7月号

2020年 6月30日

武蔵野市境2-13-4 コスモス2F

TEL 0422-90-7774 FAX 0422-77-9600

E-mail sawaguchi-kaikei@jcom.zaq.ne.jp

税理士 澤口 豊

<トランクルームの耐用年数～税務調査で否認される～>

30 年程前、一人暮らしの会社の先輩が引越を理由にトランクルームを借りたという話を聞き、その存在を知りましたが当時はまだ一般的ではなかったと思います。家具、季節商品、衣料品、遺品、趣味、仕事道具などその利用方法は様々です。部屋を借りるとなると費用負担、手続きなど大変ですが、トランクルームならコストパフォーマンスが高く通常保証人不要で手軽に利用できます。段ボール箱 1 箱から保管管理してもらえるものも登場しています。送られてきた段ボール箱に荷物を入れ送り返すだけです。1 点ごと管理、取り出し自由で売却することも可能なサービスもあります。

オーナーサイドで考えると、居住用賃貸物件においては「かぼちゃの馬車」や「レオパレス 21」など欠陥住宅、保証家賃の減額、滞納などの問題や供給過多など不安要素が多いように感じます。需要増に伴い増加傾向にあるトランクルーム、今後しばらくは期待できそうです。低予算も魅力の一つです。収入は賃貸物件より少ないですが利回りは高く早期の初期投資回収が可能です。

トランクルーム運営を手掛けているエアリンク(株)がコンテナを販売した顧客に税務調査が入り耐用年数誤りが指摘されました。コンテナの耐用年数は器具備品として大型(長さ 6m 以上)が 7 年、それ以外は金属製 3 年、その他は 2 年です。

国税庁は、建築確認の申請をしているコンテナは「建物」であり耐用年数は構造により 26 年、24 年、17 年になると指摘しました。国土交通省の HP には、随時かつ任意に移動できないコンテナは建築基準法の建物であり、倉庫として継続的に利用するものは建築確認の申請が必要としています。

エアリンク(株)は「建物」と取り扱われるコンテナを購入した顧客からの希望があれば買い取るとし、その費用を 50 億円と見積もり特別損失を計上することとしました。同時に建築確認の申請が必要というだけでコンテナは「建物」であるという取り扱いを改めてもらうよう税務当局と今後議論を重ねていくとしています。

ということで近隣のトランクルーム事情がどんなものかと気になり事務所周辺チェックしてみました。

1 件目は外置コンテナタイプです。大きさ 5 種類で 1、2 階に分かれています。最安は 1.5 帖分で 1 階 13,500 円、2 階 8,400 円です。1 階に比べ 2 階は大幅に安いですがキャスター付きの作業台の利用が必須で少々不便です。



2 件目は室内型トランクルームです。24 時間入室可能、空調完備、雨の日でも安心です。最安は 0.5 帖で 6,050 円です。1.5 帖で 14,080 円なので 1 件目のコンテナタイプ 1 階より 580 円高いですが設備等考慮するとこちらの方がよさそうです。

3 件目は駐車場設置のコンテナタイプです。2.4 m²で 14,300 円、バイクコンテナとしても利用可能と案内にあります。周辺月極め駐車場 1 台



15,000 円／月程度、駐車場 1 台分にコンテナ 2 台設置可能とすると 28,600 円／月と収益性は高いです。現時点で満室とのことで空リスクは駐車場より低いかもしれません。



<所得税の優遇税制、変動所得～「サンゴは生物」が決め手に～>

変動所得又は臨時所得がある個人は平均課税の方法により所得税額を有利に計算することができます。変動所得とは以下です。

- (1) 漁獲もしくはのりの採取から生ずる所得、はまち、まだい、ひらめ、真珠等の養殖から生ずる所得
- (2) 原稿又は作曲の報酬による所得
- (3) 著作権の使用料による所得

所得税の税率は超過累進課税制度が採用されており所得が高いほど税率が高くなっており、所得金額が毎年一定している人に比べ、毎年の所得の変動が大きい人は税額が高くなる傾向にあります。そこで毎年の所得の変動の大きい所得について配慮した規定を設けています。

プロ野球の契約金、不動産等を3年以上貸し付ける場合に一時に受け取る対価なども平均課税の適用があり、これらの所得を「臨時所得」と呼びます。

サンゴ漁を営む個人事業者がサンゴ漁は変動所得の対象であるとして申告したところ原処分庁が認めなかったため審査請求をした事案がありました。原処分庁はサンゴは移動することなく、また採取されるサンゴの殆どは死滅した枯れ木であり水産動物の捕獲には該当しないなどの理由により変動所得の対象とならないと判断しました。これに対して国税不服審判所は海草等の採取、養殖は変動所得の対象とはならないが、サンゴは生物学的に植物でなく動物であり、動物であれば魚の捕獲と一緒に変動所得となるとサンゴ漁を営む個人事業者に軍配を上げました。

税務に生物学的な判断が介入するという興味深い事案です。のり以外の海藻類について変動所得の適用はないとの判断ですがワカメ、コンブなどの海草類は海水温の影響もあり年々漁獲量が減少していると聞きます。漁獲量の毎年の変動も大きくなることは想像に難くありません。のり以外の海藻類も当然に変動所得とすべきであり適用を改めるべきと考えます。

<7月の税務など>

- | | |
|-----------------------------------|---------------------|
| ・納期の特例の適用を受けている場合の1-6月分の源泉所得税の納付 | 納付期限7月10日(金) |
| ・6月分源泉所得税、住民税の特別徴収税額の納付 | 納付期限7月10日(金) |
| ・5月決算法人の確定申告(法人税等、消費税等) | 申告期限7月31日(金) |
| ・11月決算法人の中間申告(法人税等、消費税等) | 申告期限7月31日(金) |
| ・消費税の年税額400万円超の2月、8月、11月決算法人の中間申告 | 申告期限7月31日(金) |
| ・所得税の予定納税額の納付(第1期分) | 納付期限7月31日(金) |
| ・所得税の予定納税額の減額申請 | 申請期限7月15日(水) |
| ・固定資産税(都市計画税)の納付(第2期分) | 7月中において市町村の条例で定める日 |
| ・労働保険料の年度更新の申告・納付 | 8月31日(月)まで |
| ・健康保険・厚生年金保険の算定基礎届の提出 | 7月1日(水)から7月10日(金)まで |

<あとがき>

コロナウイルス感染症は様々なところに影響を及ぼしていますが献血量が減少しているということも耳にしていました。「新鮮な生き血をドバドバ放出したるで〜！」ということで遅まきながら先日、仕事が少し落ち着いたタイミングで吉祥寺の献血ルームに行ってみりました。事前に調べたところ予約すると粗品をいただけるということで当然予約して向かいました(既に動機が不純です)。

前回の献血は平成5年9月。当時成分献血をすると都庁から見える夜景のテレフォンカードがもらえるということでせっせと都庁の献血センターに行っていました。成分献血は時間がかかりますが採血中は映画観賞ができるということで献血活動を満喫していたように記憶しています。

吉祥寺駅北口、正面のビル8Fが献血センターです。広々とした空間でゆったりしています。受付をして海外渡航歴等の確認、血圧測定、軽い問診、血液検査など事前審査を行います。待ち時間も含めて30分程度でしょうか。準備ができると渡された小型機材のベルが鳴り採血開始です。ソファに座り少し太めの注射針を刺され血液が抜かれていきます。400mlでしたが10分程度で終了、思いの外早く終わりました。約27年振り、23回目の献血でした。

倒れてしまう事もあるので水分補給などして30分程度の休憩後の帰宅を要請されます。室内には無料の飲料自販機が2台設置(紙コップ)、紙パックのドリンクもテーブルに置いてあり飲み放題です。森永のビスケット類、歌舞伎揚げ、カップアイスは食べ放題です(アイスは献血終了後のみ)。

コロナの影響で献血希望者は少ないのではと思っていましたが意外にも多く、飲み放題、食べ放題が貢献しているものと推察しました。とはいえ関東では献血量が不足している状況が続いているようです。何とかしなければ！来週もやるぞ！(食べ放題、飲み放題目当てだろ)。と思うものの次回は3ヶ月後以降です(成分献血であれば2週間後から献血可能)。

