

事務所通信

澤口会計事務所

10月号

2009年 9月25日

小金井市東町4 - 38 - 27 2F

TEL 042-386-7080 FAX 042-386-7081

E-mail sawaguchi-kaikei@globe.ocn.ne.jp

税理士 澤口 豊

< 自転車通勤～通勤手当の取り扱い～ >

健康志向、エコなどの影響で自転車通勤者が増加しているようです。本人にとっては運動不足の解消になりますが会社が汗臭くなったという苦情もあるとか。名古屋市や自転車パーツメーカーのシマノなど自転車通勤を推奨しているような一部の企業等においては駐輪場、シャワー施設を用意しているようですが、そのような恩恵に預かる人は多くはないと思います。そんな自転車通勤者のニーズに答えるべく、自転車保管場所、シャワー、ロッカーを完備した施設が今年の2月に千代田区にオープンしました。もともと皇居ランナー向けの施設としてオープンしたようですが、ニーズを見込んで24台分用意したところ月額2万3千円と少々高めの金額設定にもかかわらずすぐに満車、空き待ち状態のようです。ここではスポーツウェアで到着、シャワーを浴び、ロッカーに置いてあるスーツに着替えて会社へ向かうサラリーマンの姿を目にすることができます。満員電車からの解放、通勤手当を浮かせるなどのメリットがありますが、会社に届け出た通勤経路と異なるようであれば是正指導や制裁の可能性がります。会社の了解を得ておいた方が良さそうです。会社に無断で事故にあった場合、労災の取り扱いはどうなるか。無断であるからといって必ずしも認められないとは限りません。合理的な方法、経路であれば認められるようです。加害者になる可能性もあります。死亡事故になることもあるのでスピードの出しすぎ、無灯火などは注意すべきでしょう。

公共交通機関がなかったり、経路として不便である場合は通勤手段を自転車や自動車に頼らざるを得ないことがあります。所得税法においては通勤距離が2 km未満である場合に支給される通勤手当は給与として扱われ所得税の課税対象になります。2 km以上の場合は以下の表により、超える部分の通勤手当は所得税の課税対象になります。

通勤距離	金額(月額)
2 km以上 10 km未満	4,100 円
10 km以上 15 km未満	6,500 円
15 km以上 25 km未満	11,300 円
25 km以上 35 km未満	16,100 円
35 km以上 45 km未満	20,900 円
45 km以上	24,500 円

公共交通機関を利用している場合の実費相当額は原則所得税課税の問題は生じませんが、月額10万円を超

える場合はその超える部分が所得税の課税対象になります。

なお社会保険については通勤手当の全額が課税の対象になるので遠距離通勤、高額通勤手当の方の社会保険料はその分高くなります。担税力がないのに保険料を多く取られるというのは違和感がありますし、見直されてしかるべきと思います。

< 賃貸住宅、更新料は支払わなくてもOK? >

7/23、京都地裁において賃貸住宅における更新料は消費者の利益を一方的に害するとして、家主に返還命令が出ました。それ以前も更新料についての裁判はありましたが、いずれも家主側の勝訴であり、家主敗訴の判決は注目を浴びました。続けて8/27、大阪高裁でも昨年1月の一審京都地裁の家主勝訴とは逆の判決、更新料返還の判決がでました。

京都地裁の概要は、2006年4月に入居、2年を経過した時点で支払った更新料11万6千円(賃料の2ヵ月分)と敷引金35万円の返還を求めた結果、家主に全額返還が命じられました。借主は更新後2ヶ月で退室していました。

大阪高裁の概要は、家賃4万5千円、1年毎に更新料10万円を支払うというもので、借主は更新料5回分50万円を支払っていました。これについて消費者契約法施行前の1回分は有効、その後の4回分40万円と敷金5万5千円の合計45万5千円の返還を命令しました。賃貸開始は2000年8月でした。家主側は控訴しているので最高裁の判断が待たれます。

私はもっぱら借りる立場ですが2年毎に更新料1ヵ月分を支払っています。契約書で決められているし慣習でもあるし契約書の作成代も考えれば仕方ないかと思っていました。判決で注目すべきは金額の多寡ではなく更新料自体が無効というところです。この判決により更新料の支払拒否の動きがあるかもしれません。家主にとっては戦々恐々というところでしょうか。

礼金についての返還訴訟が昨年京都地裁でありましたが、これについては返還不要、家主勝訴でした。しかし今回の判決を考えれば今後逆の結果が出てもおかしくありません。

個人的には更新料よりも礼金の方がその意味を見出すことが難しいと考えます。敷金、礼金、前家賃、保険料、仲介手数料、引越代など転居に係る費用は高額になります。少しでも安価になればと思います。ただ自分が家主の立場になればもらえるものはもらうと思います(勝手ですいません)。空室や不払い、修繕など多くのリスクを考えると少しでも多くと考えるのは自然ですよね。

ちなみに貸家を借りた場合の支出についての税法上の取り扱いは以下の通りです。

前家賃	賃借料(経費)
仲介手数料	支払手数料(経費)
保険料	前払費用とし、賃貸期間経過分を保険料(経費)とすることを原則
敷金・保証料	資産 ただし償却部分(契約で返還されない部分)は繰延資産
礼金	繰延資産(賃貸期間(上限5年)で償却)
更新料	繰延資産(")
更新手数料	支払手数料(経費)

なお繰延資産のうち20万円未満のものについては支出事業年度に全額損金OKです。

< マネオ、早くも貸し倒れか… >

8月号で「マネオ」(個人間融資を橋渡しする会社)について説明、投資をした旨を記述しましたが、何とその一部につき8月分、4回目の回収ができなかったという連絡が入りました。いやはや早すぎますぞ旦那。36回中、まだ3回しか返済されず、返済額は2,000円にもなりません。「なあに～、やっちゃったなあ」と言われそうです(この芸人もすっかり見なくなりました。生き残るのは厳しい世界です)。

評価点数が高い人を選んだのですが、さっそくこのような事が起こると審査基準、評価基準に問題あるんじゃないのと思っけてしまいます。年収300万円以上など審査基準をある程度厳しくしているので貸倒リスクは低いと言っていますが、今回のような結果になると疑わしく感じます。この分野で先行しているイギリスのZopa、日本進出の準備をしているようですが、貸倒率は0.1%程度と非常に低いようです。マネオも審査、管理体制をしっかりとて貸倒率を低く抑えるよう努力されることを願います。

マネオの金利収入は雑所得に分類されますが、もしも、貸出金が貸し倒れとなれば貸倒額を金利収入から差し引き所得計算をすることができます。金利収入や年金などの雑所得の合計額から貸倒額を差し引いて引ききれない場合、引ききれなかった部分の金額は切り捨てになります。不動産所得や事業所得がマイナスであれば、給与所得など他の所得との相殺が可能、節税効果がありますが、雑所得についてはそのような節税効果がありません。店頭取引のFXも雑所得なので取り扱いと同様、大きい損失が発生しても切り捨て、節税効果なしという結果になります。上場株式の譲渡損失であれば配当金と相殺したり、翌年へ繰り越し黒字と通算することができるので同じ投資でも税制で差が生じます。

継続して取り立て催促をするようですが、貸し倒れとなれば昼飯のりストラ断行か(悲しすぎますよ)。頼む、返済してちょーだい!

< 10月の税務など >

- | | |
|---------------------------------------|---------------------|
| ・9月分源泉所得税、住民税の特別徴収税額の納付 | 納付期限 10月13日(火) |
| ・8月決算法人の確定申告(法人税等、消費税等) | 申告期限 11月 2日(月) |
| ・2月決算法人の中間申告(法人税等、消費税等) | 申告期限 11月 2日(月) |
| ・消費税の年税額400万円超の2月、5月、11月
決算法人の中間申告 | 申告期限 11月 2日(月) |
| ・個人の住民税の第3期分の納付 | 10月中において市町村の条例で定める日 |
| ・社会保険の算定基礎届による社会保険料の徴収額の変更 | |

<あとがき>

9/9、新宿御苑に隣接する平均価格約1億3千万円、最高価格約2億7千万円の高級マンション35戸が即日完売したとの発表がありました。マンション不況と言われていますが、新宿御苑を一望できる立地や利便性、環境の良さにより例外的に応募者が多かったようです。購入層の6割が30、40代、9割が都内からの住み替えとのこと。職業は会社オーナー、会社役員、医者を中心です。私には全く縁のないものですが、東京税理士会の会館が新宿御苑と道を挟んで隣接しているので、新宿御苑散策ついでに見てみようと思いました。

江戸時代に徳川家康の家臣、内藤清成が家康から屋敷地を拝領したのが新宿御苑のルーツです。今も内藤町として名を残しており、新宿御苑の北側は新宿区内藤町、南側は渋谷区千駄ヶ谷です。明治時代に入り、近代農業の振興を目的に「内藤新宿試験場」が設置されました。その後、農業試験の役割を他の場所に移したのを機に「新宿植物御苑」として再スタートしました。明治39年に皇室の庭園として生まれかわり、戦後は国民公園として一般開放されました。

新宿御苑の出入口は3箇所。新宿門(最寄:地下鉄新宿三丁目駅、新宿御苑前駅、新宿駅から一番近い)、千駄ヶ谷門(最寄:総武線千駄ヶ谷駅)、大木戸門(最寄:地下鉄新宿御苑前駅)です。

税理士会館は代々木駅と千駄ヶ谷駅の間にあります。当日は代々木駅から税理士会館へ行きました。ここから千駄ヶ谷門は目と鼻の先です。千駄ヶ谷門に到着。いざ入ろうと思うものの門が閉まっている。な、なんと臨時休園日でした。うーむ、困った。しかしここまで来てこのままでは帰れません。マンションだけでも見に行かなくては、気持ちを切り替え千駄ヶ谷駅へ向かいます。駅前を通過し、JR線沿いに少し歩いてから左にJR線のガードをくぐり

ます。ここまでも、この先もほぼ新宿御苑沿いに左回りに進みます。6車線の広い道路、外苑西通りにぶつかります。新宿御苑沿いに外苑西通りを少し行くと正門に出ます。正門の右側、新宿御苑に面して目的のマンションがありました。千駄ヶ谷駅から徒歩約6分です。工事中で全貌を見ることはできませんでしたが、来年6月竣工なのでそれまでには全体を見ることができると思います。マンション購入者は、目の前には新宿御苑、その奥には新宿の高層ビルがそびえるという眺望を手に入れることができます。うーん、贅沢です。新宿御苑は目の前ですが居住者が中に入るためには、千駄ヶ谷門か大木戸門まで徒歩15分程度歩く必要があります。



「臨時休園」とは・・・



正門(通常開放していません)



正門のすぐ横です