

発行所

株式会社 FPシミュレーション

大阪市中央区平野町3-1-10 Tel:06-209-7678

編集発行人: 税理士 三輪 厚二 Fax:06-209-8145

### 保証金のうち返還されない金額

Q: 当社は事務所を借りる時にビルの所有者に保証金1千万円を支払いました。保証金のうち返還されない金額は200万円です。不動産業者には仲介手数料30万円を支払いました。税務上の処理について教えてください。

A: 保証金のうち返還される部分の金額は返還時まで非減価償却資産として資産計上します。

返還されない部分の金額は、権利金等として繰延資産に該当し償却期間により償却します。償却期間は、次のように区分されます。

- ①建物の新築に際し支払った権利金等で賃借部分の建築費の大部分に相当する場合  
…その建物の耐用年数の70%に相当する年数
- ②①以外の権利金等でその明け渡しに際して借家権として転売可能な場合  
…その建物の見積耐用年数の70%に相当する年数
- ③①・②以外の権利金等  
…5年（賃借期間が5年未満かつ契約更新時に再び権利金等を支払う場合はその賃借期間）

ご相談の場合の権利金上記のどのケースに該当するかによってそれぞれの償却期間で償却限度額を計算して各事業年度の損金に計上してください。

建物の賃借に際して支払う仲介手数料は、支出時に損金計上することができます。

なお、土地の賃借に際して支払う仲介手数料は、借地権の取得価額となりますので、支出時に損金として処理することはできません。

