



コンテナ節税否認…耐用年数は「器具・備品」が「建物」か

東証マザーズのエリアリンク社が販売したコンテナが税務否認されます。販売済のコンテナを買い戻して顧客対応、特別損失(買戻損失引当金繰入)50億円を計上。(週刊住宅2020.2.24)

郊外の道路沿いで見かけるコンテナ転用のトランクルームへの税務否認です。国際貨物船や貨物車両用の大きなコンテナです。その1箱の内部を区切り、畳数畳相当の複数区画にし、区画ごと扉を設置、各区画ごとがレンタル収納スペースです。資材バイク置き場等にも使われます。

安定収益かつ節税メリット

コンテナは税務上「器具備品」、大型(長さ6m以上)は耐用年数7年(定率法での償却率0.286)、金属製3年(0.677)。中古は最短2年(1.000)で初年度全償却。

コンテナ6箱を1000万円で取得、空き地に並べトランクルームに。償却は初年度に667万円(3年償却なら)。かなりの節税効果です。

コンテナ6箱を1箱3区画に区切ればレンタル18区画です。1区画1万円なら満室で月18万円です。

コンテナを買った地主が利用者募集し運用するのはかなり困難、(1)管理会社に運用を委託

(2)一括で管理会社に賃貸し管理会社が運用、の(1)か(2)です。

減価償却での所得税節税のほか、償却後簿価が時価として相続税評価になるので相続税節税にもなります。(1000万円から

667万円償却後333万円に、それがコンテナ時価とされ相続評価。すぐほぼゼロまで償却です。)

駅遠や不整形地でも可能、近年急拡大です。土地ナシでも土地を借りてコンテナ節税します。

コンテナへの建築確認指導

建築とは無縁の単なるコンテナですが…国交省は建築物とし建築確認を求めエリアリンク社はそれを受け入れます。構造上で基礎を設けコンテナ間接合。立地では用途地域に従います。

・建設省平成元年7月18日通達

コンテナをいわゆるカラオケルームに転用し、不特定多数の者の利用に供している例等が見受けられるが、これらのコンテナは、その形態及び使用の実態から建築基準法の建築物に該当。

・国土交通省平成16年12月6日通達

最近、コンテナを倉庫として設置し、継続的に使用する例等が見受けられる。このような随時かつ任意に移動できないコンテナは、その形態及び使用の実態から建築基準法の建築物に該当する。

・国土交通省平成26年12月26日通達

コンテナを利用した建築物について…新たな違反建築物の発生を防止するとともに、是正指導を徹底……例えば横浜市ではコンテナ二段積みレンタルボックスに対して…

①用途地域は第1種低層住居専用地域で倉庫は建築できない②構造規定等に適合していない③確認済証の交付を受けず建築工事を行ったとして、建築基準法に違反するため除却命令。除却までの間、使用禁止命令を発令し、設置者が撤去し是正完了となりました。

そこから税問題が生じました。

「貨車」でなくて「建物」では?

国税庁HPのQ&A…シャーンシを除却した貨車(耐用年数20年)を建物(倉庫・喫茶室、耐用年数31年)とした場合は建物の31年(取得後の用途に適用の法定耐用年数)を基準にしる。

建物じゃなく簡易仮設建物では?

国税庁の耐用年数表には「簡易建物(掘立造又は仮設)」区分があり耐用

年数7年。仮設とは「(工事現場において、)解体、組立てを繰り返して使用することを常態とするもの(耐用年数通達2-1-23)」です。該当しません。

「建築確認なら器具備品でなく建物だ」と税務署が言います。

金属造の建物の耐用年数は31年等(構造用途で違う)の定額法です。31年とすれば償却率0.033で年33万円。667万円との差額634万円が否認されます。

それが「適正・妥当な解釈であるのか否かについては…議論の余地が十分にあると考えておりますので、当社としては積極的に税務当局との議論を重ねていく所存。しかし本件は長期に亘る議論を要する可能性があり、また当社の努力の如何にかかわらず、引き続き税務当局から上記のような指摘を受ける事例が発生する可能性があります。

その場合、「器具備品」として償却できることを前提に購入されているお客様としては、商品の大きな特長の一つが失われる…そこで当社としてはお客様の保有されるコンテナを購入させて頂く可能性も含めて対応すると決定しました。」(エアリンク社公表資料)

同資料には、「(税務当局から)販売状況等の任意の情報提供の要請を受けるに至りました」

税務専門紙の取材に対し「税務当局からの要請に応じて情報提供した(税務通信2020.2.24)」

顧客リストが国税に渡り、国税はこれを基に一網打尽の課税処分へ。会社側は課税について

「限定的かつ個別的な一過性の事象」つまり個別問題としてきましたが、リスト提供と節税失敗の責任を買い戻しで負います。

同社は買い戻しにより賃料収入が増加し年間利益が最大10億円増加します。

なお「ボルト釘で基礎工事に付着しただけでは建物と言えない」と主張し国税と争う?(T&A master2020.4.6.)