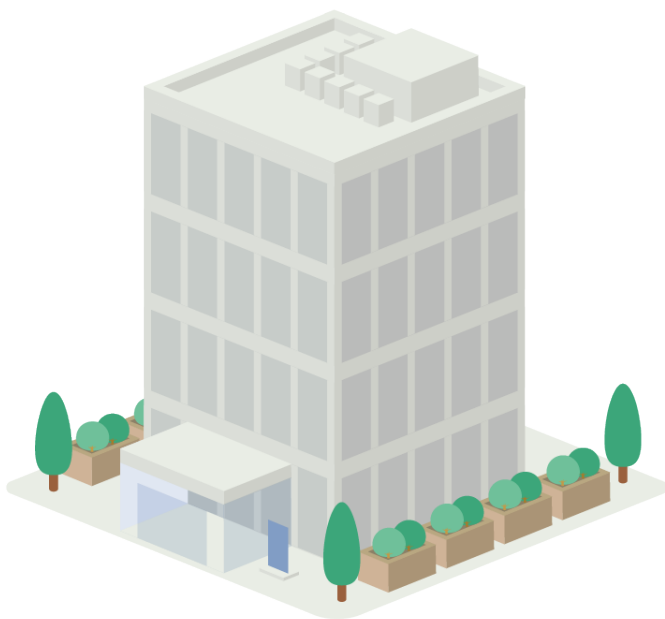


SPC会計実務で 直面する疑問

SPC 組成や、運営する時に
直面する会計や税務の疑問を解説



税理士法人 淀屋橋総合会計

公認会計士・税理士・不動産鑑定士 安田祐一郎

もくじ

| | 内容 | 項 |
|------|--------------------------------------|----|
| 第 1 | SPC 本社 東京と大阪の違い | 1 |
| 第 2 | 本店移転と税務申告 | 2 |
| 第 3 | リモートワークと SPC 会計業務 | 3 |
| 第 4 | 開発期間中の消費税還付 | 4 |
| 第 5 | 資産売却後の消費税還付 | 5 |
| 第 6 | 契約書の保存期間 | 6 |
| 第 7 | ネットバンクの利用 | 7 |
| 第 8 | お客様とのデータ共有 | 8 |
| | コーヒープレイク 『インボイス制度導入 と売買契約書作成への影響』 | 9 |
| 第 9 | 棚卸資産か固定資産か | 10 |
| 第 10 | 減価償却での耐用年数の考え方 | 11 |
| 第 11 | 取得価額の範囲 | 12 |
| 第 12 | リファイナンスと長期前払費用の償却 | 13 |
| 第 13 | 会計監査の要否 | 14 |
| 第 14 | 会計上 税務上とは | 15 |
| 第 15 | 営業者口座のない SPC | 16 |
| 第 16 | 複数資産を投資対象とする場合 | 17 |

はじめに

SPC会計では、一般的な事業会社会計とは異なる固有の論点があります。

その中で、頻度の高い会計や税務の論点を様々な観点から検討したものを、この小冊子にまとめてみました。

SPC会計に接すると疑問に感じること、悩ましく感じることを、解説しています。

本書は、このようなSPC会計を進めていく時に感じる論点や疑問点を中心に、その理解のために作成しております。

SPC会計に携わる方に、是非読んでいただければと思います。

2023年

■第1 SPC 本社 東京と大阪の違い

SPC の本店所在地は会計事務所に置くケース、投資対象付近に置くケース、主要投資家の本店に置くケースなど様々です。SPC の本店を東京都内に置くケースがほとんどです。

税務の観点では、東京本店 SPC と大阪本店 SPC とでは、どのような差があるのでしょうか？国税は、SPC の本店がどこにあっても、申告書の提出する税務署が異なる程度で納税額に差はありません。

地方税では、納税額に差が発生します。法人税均等割（地方税）は、各都道府県や市町村が一定の範囲内で変更することが出来ます。そのため、法人税均等割の最少額は、東京都内本店でも大阪市内本店でも 70,000 円と同じです。岡山市本店では 71,000 円と地方都市になると東京や大阪より少し増加する傾向にあります。

東京都内本店と大阪市内本店との一番大きな差は、SPC が休眠期間中の扱いです。東京の場合、休眠期間中でも法人税均等割は発生します。一方で、大阪市内本店では、法人税均等割は発生しません。例えば、SPC が保有資産を売却して事業が終了し地方税事務所宛に休眠届を提出すれば、その月から法人税均等割は発生しません。年間で 7 万円程度の差ですが、資産売却から解散や清算終了まで時間を要し休眠期間が長い SPC の場合、法人税均等割負担の差も大きくなります。

■第2 本店移転と地方税申告

SPC の本店を移転する場合、都道府県や市町村を越えて移転すれば、地方税の申告や届出等の手続きは、少し煩雑になります。

法人税や消費税といった国税は、SPC の本店所在地が国内にある限り、移転後の所管の税務署に届出や申告書類を提出すれば良いです。

都道府県や市町村を越えて本店所在地を移転する場合、移転前と移転後の都道府県と市町村に、移動の届出書類を提出しなければなりません。

税務申告も、移動前と移動後の都道府県税事務所や市町村に提出が必要です。1年決算の会社では年間の地方税を、移動前と移動後の都道府県や市町村に本店があった期間に応じて配分する計算するため、移動前と移動後の都道府県や市町村に、申告書類を提出しなければなりません。

期中で本店移転があった時、法人税均等割の計算は、月数按分計算をします 12 月末決算の法人が、7 月 15 日に本店移転した場合、移転前には 6.5 ヶ月、移転後には 5.5 ヶ月存在したことになります。均等割の計算では **1 ヶ月未満の端数は、切捨計算**され、移転前に 6 ヶ月と移転後に 5 ヶ月存在したとして扱われ、年間 11 ヶ月分の負担となり、少しお得な計算となります。

法人税割など課税所得に応じて発生する税金は、移動前と移動前の本店が存在した月数で按分計算をします。

本店移転をした地方税の申告は、少し煩雑になります。

| | 国税 | 地方税 |
|------|--------------------|-----------------------------|
| 異動届 | 移転後の本店所在地 管轄税務署 | 移動前及び移動後の 本店所在地の都道府県税、市税 |
| 税務申告 | 同上 | 同上 |

■第3 リモートワークとSPC 会計業務

コロナ禍を経て、リモートワークが広がりました。会計事務所業界も同様にリモートワークが広く行き渡り、弊事務所でも導入しております。リモートワークの長所は、通勤時間やその負担がなくなり、働く者から見れば大きな魅力です。求人を行う際にも、リモートワークの導入状況が質問条項に含まれることから、人材採用の際にもリモートワークの有無は大きなポイントになっています。

一方で、仕事内容や勤務状況を把握が難しいなど問題点もあります。リモートワークの長所は短所の裏返しなのでしょう。

SPC 会計とリモートワークとの相性はどのようなものでしょうか？SPC 会計では、お客様から請求書や預金データをPDF や電子データで頂けるケースが多くあります。また、お客様が比較的大手企業のケースが多く、電子メールでコミュニケーションが十分出来ます。SPC 会計業務は、会計事務所の業務の中でも、リモートワークを導入しやすい部類に入ります。

一方で、リモートワークでは出来ない SPC 会計業務もあります。①契約書への押印業務 ②ネットバンクを含む送金業務 ③お客様との顔を合わせてのご相談 などです。

『契約書への押印』は電子署名が広がると、今のように印鑑での押印がなくなる可能性もあります。③のお客様との面談も、オンライン会議代行することも可能でしょう。

| リモートワークで出来ること | リモートワークで出来ないこと |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">・ 経理処理・ 決算業務・ 税務申告 | <ul style="list-style-type: none">・ 契約書等への押印・ 送金手続き・ お客様との面談 |

■第4 開発期間中の消費税還付

開発型 SPC の場合、SPC を設立してから数年間課税売上高はゼロで、建物や設備が完成してから課税売上高が発生します。課税売上高がゼロの開発期間中でも、経費支払などで課税仕入は発生します。この場合、消費税の収支を計算すると支出だけが発生するので、マイナスとなります。

消費税は、SPC の収支を計算して、原則として預り消費税より支払消費税が多いような支払超過の場合は還付され、逆の預り超過の場合は納税となります。課税売上高がゼロとなるような開発期間中の消費税申告には、注意すべき点があります。

消費税申告書を作成する時の計算方法には『個別対応方式』と『一括比例配分方式』の2つの方法があります。『個別対応方式』では課税売上高に直接結びつくような課税仕入（例 オフィスビル建設期間中に支払う建物設計費用など）は、全額控除（還付）対象として計算されますが、『一括比例配分方式』では、支払った消費税に、『課税売上割合』（課税売上高及び非課税売上高合計に占める課税売上高の割合（免税売上がゼロを想定））を乗じた額が、控除（還付）の対象となります。

『課税売上割合』がゼロとなる開発期間中に『一括比例配分方式』で計算すると、控除額がゼロとなり消費税の還付を受けることが出来ません。開発期間中に、消費税還付を受ける場合は、『個別対応方式』を採用しなければなりません。

『個別対応方式』を算用する時は、課税仕入取引が、『課税売上高』に直接結びつく『課税売上対応仕入』と直接結びつかない『共通対応仕入』と非課税売上高に結びつく『非課税売上対応仕入』の3種類に区分して経理処理しなければならず、経理作業での区分作業が求められます。

■第5 資産売却後の消費税還付

収入が課税売上であるオフィスビルや太陽光発電所等を全て売却すれば、その後、課税売上高は発生しません。売却後の課税仕入が発生した時、支払った消費税は還付されるのでしょうか？

この点は、会計事務所によって解釈に差があるところです。資産を売却した後は、課税売上高が発生しないので、課税仕入が発生しても仕入控除出来ず、還付対象にならないと考える会計事務所もあります。ただ課税仕入取引が資産の売却前に発生し、資産の売却後に金額等が確定し、課税仕入が発生した場合など、資産売却後に課税仕入が発生することに合理的な理由があり課税売上高と関連性があれば、仕入控除が可能と考えます。

このような取引での消費税還付は、弊事務所でも経験したことがあります。実際には次のような取引でした。

SPC が太陽光発電所を開発し、工事が完了し第三者に売却しました。建設期間中 電力会社に系統連系のため工事代金を支払っていました。支払った際には、建設仮勘定処理していました。太陽光発電所の完成と売却から 1 年以上経過してから、工事代金が確定し、仕入控除が可能となりました。

このケースで、ある会計事務所では売却した事業年度を越えてから確定した工事代金の消費税は控除出来ない考えでした。スポンサー企業から弊事務所がこのような事情の説明を受け、詳細な説明資料を添えて消費税還付申告をしたところ、還付申告が認められました。

売却後の課税仕入と課税売上高との関連性判断は、解釈が分かりますが、個々の取引の経緯や、電力会社による工事負担金額の確定に時間を要し、売却時点では課税仕入額が確定出来なかったなどの取引の特殊事情を説明出来れば、資産売却後でも課税仕入の還付は認められます。

■第6 契約書の保存期間

SPC 案件では、案件組成時に、たくさんの契約書を作成します。案件の規模にもよりますが、厚めのキングファイルで複数冊に及びこともあります。これらの契約書は、誰が、いつまで、どのように保管するかが問題になります。

私どもの事務所では、SPC に役員派遣をしている、もしくはSPC の本店を提供している案件では、契約書類（原本）を事務所で保管するケースが多くあります。

お預かりした契約書類は、施錠出来るセキュリティのある場所に保管しています。また、プロジェクトが完了し、SPC を清算した後も、会社法や税法等の要請に合わせて、10 年間保管しております。案件が多くなってくると、これらの書類の保管スペースも大きくなっております。

事務所内でも書類の整理は日々から心がけ、少ないスペースを有効に利用できるようにしております。

同時に書類のデータベース化も進めております。契約書類の原本を確認するには、書棚から書類を引出すことが必要です。データ化しておれば、中身の確認だけであれば、書棚から引き出す必要もありません。また検索が容易になるようなデータベースに保管することで、随分古い資料でも、短時間で確認が可能です。

膨大な資料の保管と容易な検索は、相反するようにも思えますが、これらを両立することが私どもの事務所の役割であり、お客様から期待されていることと思います。

■第7 ネットバンクの利用

SPC 会計をする際には、案件の出納業務も引き受けるケースがあります。最近ではほとんどの銀行でネットバンクサービスが普及し、送金だけでなく納税など、ほとんどの支払業務をパソコンで処理出来るようになりました。

ネットバンクの良いところは、銀行の窓口には訪問しなくても送金等の手続きが出来るところにあります。月末付近は送金件数も増え、銀行の窓口も混雑します。ネットバンクでは窓口での待ち時間なく送金手続きを進めることが出来ます。その他に、預金口座の取引明細や予約振込の状況をお客様やアセットマネジメント会社と容易に共有出来ます。

ネットバンクが広く普及し、銀行の窓口数も少なくなったと思います。ネットバンクで容易に送金出来る代わりに、送金実施までのセキュリティ対策が重要になってきます。具体的には、送金出来るパソコンを制限し、パソコン操作の権限を明確にし、事務所内で送金手続きにチェック機能が働くことが大切です。

送金手続きは、正確性とタイミングが重要で失念や誤りがある場合、関係者に与える影響は大きなものとなります。

経理処理は最初誤りがあっても、後日訂正することも可能ですが、送金手続の訂正は手間や費用を要することから、事務所としては最も神経を使う作業でもあります。

■第8 お客様とのデータ共有

SPC 案件では、会計証憑や契約書等の PDF データをご提供いただき、それに基づき経理処理をして、税務申告書の作成、決算書の作成、匿名組合決算書の作成など、様々な成果物を提出します。また、SPC の登記内容の変更などあれば、税務署に届出を行います。

プロジェクト期間が長期に及ぶと、会計事務所とアセットマネジメント会社との間で共有する資料の量は膨大なものとなります。数年前の資料を確認したい時もあり、これらのデータは時系列で整理され、データ保管されることが、大切になります。

弊事務所では、お客様からのご要望等あれば、ご提出いただいたデータと、弊事務所が作成しお客様や税務署等に提出した資料を、それぞれ時系列に保管し、クラウド上で共有出来る体制を整えております。

この体制により、過去の資料の確認等が容易に出来ます。資料の保管ルールを定めておくことで、過去の資料を確認したい時も、短時間で探し出し、確認出来ます。

紙書類を PDF 化することで、膨大な資料もパソコン 1 台で閲覧出来るシステムとなっています。昨今の在宅勤務を弊事務所でも導入していますが、資料を PDF 化しておくことで、自宅でも事務所にいる時と同じ水準の資料を見ることが出来ます。

コーヒーブレイク

インボイス制度導入と売買契約書作成への影響

2023年10月に導入されたインボイス制度により、SPCが商業用不動産を取得した際に、建物部分に係る消費税を全額控除するには、売主が発行する売主の登録番号が記載された適格請求書の入手が必要となりました。

ただ、この請求書がなくても、不動産信託受益権（もしくは不動産売買契約書）に、売主に登録番号が記載されていれば、適格請求書に代替することが出来ます。

消費税法の適格請求書は、契約書に同請求書に記載すべき内容が記載されて、売主と買主との間で契約書の保管があれば、良いとされています。必ずしも請求書という体裁を求めておりません。

一方で、不動産売買の際、不動産本体価格だけでなく、売買時期に応じて、固定資産税の精算をすることが一般的です。この場合、建物部分の固定資産税の精算額は、消費税の課税仕入取引になります。

そのため、固定資産税等を精算する場合、**精算書にも、売主の登録番号等の記載が求められます。**

■第9 棚卸資産か固定資産か

不動産の流動化案件で、不動産を流動資産である棚卸資産とするのか、固定資産にするのかが論点になります。

棚卸資産になるか固定資産になるかのポイントは、SPC が保有する不動産の出口戦略の考え方に影響を受けます。つまり、保有期間が数年程度の場合は、棚卸資産になりますが、5年程度の長期保有の場合は長期投資のため、固定資産に該当します。

棚卸資産の場合、減価償却費を計上しませんが、固定資産の場合、減価償却費を計上します。減価償却費を計上すると売却時の売却益が大きくなりますが、棚卸資産として減価償却費を計上しないと売却益が少なくなります。保有期間を通じての損益は棚卸資産でも有形固定資産でも差はありませんが、利益計上が早くなる棚卸資産の方が早期に配当できるため、投資家の利益率は翌あります。

低価法を採用するSPCでは毎年取得する不動産鑑定評価額が簿価を下回れば、評価損を計上することになります。一方、固定資産に計上している場合、不動産鑑定評価額が簿価を下回っても、直ちに減損損失を計上することはなく、減損の兆候など、一定の要件を満たした場合、損失計上となります。一般的には不動産鑑定評価額が簿価の50%以下になるなどの兆候が認められるケースに減損損失を計上します。

| | 棚卸資産 | 固定資産 |
|----------|----------------------|--------|
| 計 上 区 分 | 通常の保有期間経過後に売却が決まっている | 長期保有 |
| 減価償却費の計上 | なし | あり |
| 評価損計上の対象 | 低価法評価損 強制評価損 | 減損会計適用 |

■第10 減価償却での耐用年数の考え方

建物の減価償却費を計上する場合、税法の定めもあり償却方法は定額法しか採用できません。償却額は耐用年数を何年とするかで償却方法が、異なります。法人税法では、建物の用途や構造等によって耐用年数を定めており、建物のそれぞれを調べて、対応する耐用年数を採用することが一般的です。

不動産証券化案件では、不動産鑑定評価書を取っています。そこには建物の残存耐用年数が記載されています。こちらの耐用年数を採用することも可能ですが、法人税法で定める耐用年数より短い場合は、法人税法での耐用年数での計算結果との差額を、法人税申告書で調整（申告加算）しなければなりません。

このような手間は回避することが通常で、不動産鑑定評価書の耐用年数を採用するケースは、法人税法の耐用年数より長くなるケースに限られます。

一方で、償却額を多くするためには、どのような方法があるのでしょうか？通常、建物は、躯体部分と電気設備、給排水設備、空調設備、エレベーターなど、付属設備と一体となっております。通常、建物の耐用年数と言われるものは、躯体部分の耐用年数を指しています。建物に含まれる電気設備等の設備は、法人税法では躯体よりも短い15年程度の耐用年数を採用することになっています。

そのため、建物の構成要素を分解して、躯体部分と設備部分のそれぞれの金額を算出します。その際には、中古建物の場合は、前所有者の固定資産台帳を、新築建物の場合は、工事請負契約書などを利用して、それぞれの金額を算出します。

このように少し手間を要しますが、**建物を構成要素に分解して、それぞれに合った耐用年数を採用することで、建物を全て躯体として減価償却費を計上するより、多くの減価償却費を計上することが出来ます。**

■第11 取得価額の範囲

不動産ファイナンス案件での不動産の『取得価額』に関する論点を、会計上・税務上のアプローチで整理したいと思います。

税務では、資産の売買代金や工事代金と取得に伴う仲介手数料、そして売買時に精算される固定資産税が『取得原価』に組み入れなければなりません。それ以外の司法書士費用を組み入れても問題になることはありません。費用支払時に費用処理出来るものを、減価償却費計所時点までに繰り延べられるからです。

一方、会計では不動産を取得に要したものを、『取得価額』に含めるべきとし、税務のように個々にと明文化されたものはありません。その点、会計上の『取得価額』の範囲は、案件によって異なります。

一般的には、税務上の『取得価額』に含めるべきものは必須として、司法書士関連費用、不動産鑑定費用、契約締結に係る弁護士費用、不動産取得に関するアセットマネジメント費用は『取得価額』に含めるケースもあります。それ以外に、ローン手数料やローン契約の弁護士費用などの資金調達に要する費用を『長期前払費用』として、ローン期間に応じて償却するというケースもあります。

会計監査を受けるSPCの場合、会計監査担当会計士によって、『取得価額の範囲』や『長期前払費用の取扱』が問題となることもあります。事前に監査担当会計士とは、擦り合わせをしておくことが大切と思います。

■第12 リファイナンスと長期前払費用の償却

前項で、資金調達に要する費用を長期前払費用計上することは述べました。

ローン関係費用は、ローンが実行されれば、それでSPCは経済的メリットを受けたとして、支出時に全額費用処理することがあります。一方で、ローン完済まで、返済の猶予を受けているから、長期前払費用としてローン期間で償却することもあります。以下で『長期前払費用の償却』について、解説します。

償却期間を何年にすれば良いでしょうか。ロンリコースローンでは通常の約定返済期間と2年程度の延長可能なオプションが付いています。通常のローン期間が5年で2年延長のオプションがあるケースでは、通常のローン期間5年で償却しています。

中には、SPCが早期に利益計上するため、延長オプションを加算して7年間で償却するケースもあります。

税務上は、ローン手数料や弁護士費用は、支出時に全額費用処理することを制限していないので、『長期前払費用計上』は問題になりません。会計上は、このような『長期前払費用』は資産性がないものとして、計上が認められないことも想定されますが、ローン実行中はこれらの費用支出の恩恵を受けていることから、容認されることが一般的です。

では、通常の返済期間5年のローンが3年目にリファイナンスをした場合は、どのようになるのでしょうか？このようなケースでは、当初受けたローンは一括返済することになります。そのため、未償却の『長期前払費用残高』は一括償却をして残高ゼロになります。

リファイナンスのためにローン手数料や弁護士費用を支払っているであろうから、再度ローン期間に応じて『長期前払費用を計上し償却』することになります。

■第13 会計監査の要否

SPC は、投資家や金融機関からの借入金で投資事業を行っており、正しく会計処理され財務の透明性が求められます。そのため会計監査をするケースが多く見受けられます。

会計監査には、大きく分けて法定監査と任意監査の2種類があります。法定監査は法的に会計監査が求められるケースで、会計監査を受けることが強制されます。一方で、任意監査は法的には会計監査を受ける必要はありませんが、プロジェクトの関係者間でのプロジェクト契約やローン契約、投資契約等で会計監査を受けた決算書を毎年提出することが求められるなど、主に契約書の中で会計監査を求めているケースが該当します。

会計監査を受ける場合、監査費用を要するので、投資家の利回りが下がる要因になります。一方で、会計監査というチェック機能が働くので、決算書信頼性は高まります。

GK-TK スキームでは、会計監査を省略しているケースの方が多と思います。

| スキーム | 条件 | 会計監査 |
|------------|-------------|------|
| T M K スキーム | 優先出資をうけている | 法定監査 |
| G K - T K | 総負債が200億円未満 | 法定監査 |
| スキーム | 総負債が200億円以上 | 任意監査 |

■第14 会計上 税務上とは

S P C会計で問題となるポイントに、会計上問題ないか、税務上問題ないかという2つがあります。会計上の問題は主に費用処理すべきものを資産計上する等、費用を繰延計上し、利益計上する方向にある経理処理が認められるかどうかです。

一方、税務上の主な問題は費用処理が認められるかです。税務上は消費税で課税取引か非課税取引かというポイントもありますが、ここでは法人税上の費用処理が認められるか否かに絞ってお話します。

税務上の問題は、費用処理をして課税所得を少なく出来るか否かがポイントで、費用処理出来るものを繰延処理しても問題になりません。具体的には、減価償却の耐用年数を税務上は20年のところ、30年で処理する、もしくは減価償却資産の取得価額を広く解釈して、費用処理出来るものを取得原価に含める場合などです。税務上の耐用年数が実態の耐用年数より長いため、より短い期間で償却する会計処理では、法人税申告書で償却超過額を取り消すことで、税務上問題ないように処理します。

一方、会計上の問題は、税務上の問題とは180度逆の論点が多く、費用処理出来るものを資産計上する場合などが該当します。S P Cが連結子会社の場合、親会社の方針がS P Cの経理にも影響します。

子会社S P Cは、連結決算監査のため会計監査を受けるケースも多く、会計上の問題をクリアしなければ、決算を締めることが出来ないこともあります。

S P C会計では、このような会計上の問題と税務上の問題という180度逆に向かう論点の妥協点を見つめることが会計事務所の仕事です。

■第15 営業者口座のないSPC

匿名組合契約では、匿名組合が営業者に年間10～20万円程度の営業者報酬を支払うことが一般的です。この営業者報酬は、事業を行っている匿名組合が営業者（SPC）を維持するため、営業者に対して支払うものです。この営業者報酬は、SPCの内部取引のためSPC全体の決算では消去され表示されません。匿名組合決算の損益計算書の費用項目で『営業者報酬』として表示されます。

SPC案件では、営業者用の預金口座として『営業者口座』が準備されることが、一般的です。営業者報酬は、匿名組合決算に合わせて『匿名組合口座』から『営業者口座』に送金されます。営業者は、受取った営業者報酬で法人税等の納税資金に充当します。

案件によっては、『営業者口座』がなく、匿名組合事業を行う事業口座のみという案件もあります。そのような場合、営業者報酬をどのように扱うかが問題となります。

匿名組合契約書には、営業者報酬の記載があるので、匿名組合経理では営業者報酬を計上します。しかし、営業者口座はないので、営業者報酬の精算処理はなく経理が進みます。その結果、営業者から匿名組合に対する営業者報酬を受取る債権が計上され、匿名組合では反対の債務が計上されます。営業者口座がないので、これらの債権債務は計上されたままで、匿名組合経理上残ることになります。

■第16 1つのSPCで複数資産を投資対象とする場合

1つのSPCで複数の不動産や発電所を投資対象とする案件もあります。その場合、SPC会計ではどのような対応が必要でしょうか？私どもの事務所では、投資対象毎に部門を設定し、物件毎の収益性などが一目で分かるような経理処理体制を採用しています。物件毎に財産を分別管理するためにも会計上の部門設定は有効と思います。

部門設定した際、問題となることは、ある部門の預金口座で他部門に属するような部門を跨ぐ取引をした場合、どのように経理処理をすれば良いでしょうか。部門別の貸借対照表を作成し、貸借を一致させるには、部門を跨ぐ取引があった場合の対象方法としては

- ① どちらかの部門に属する取引とみなして経理処理する。
- ② ダミーとなる部門を設定して、貸借を一致させる。

のいずれかの方法を採用することになります。

例えば、消費税還付額がある場合も部門を跨ぐ取引になります。消費税の課税取引は、各部門で発生し、消費税還付額も各部門で計上されます。一方で、還付口座は1つの口座しか指定することは出来ず、還付取引はいずれかの部門に属することになります。そのため還付金を各部門に振り分けるなどして、部門別の消費税還付額（未収消費税）を精算する作業が必要となります。

このようにSPCに部門設定をした時は、物件別の採算性は見やすくなりますが、部門を跨ぐ取引では、少し工夫が必要です。

◆おわりに

最後までお読みいただき、ありがとうございます。

SPC会計一つをとっても、様々な論点や疑問点があります。これらのポイントを知っていただき、SPC案件の立ち上げや運営に役立つように本書を作成しました。

SPC会計や税務は、様々な制限や規則の下で、進められます。それらの解釈には、一定の幅があります。その幅はどこまであるのか、また、どこまでなら認められるかを本書では解説しております。

本書が、SPC案件を検討・計画・運営されている皆様の理解の一助になれば幸いです。

■税理士法人淀屋橋総合会計のご案内

淀屋橋総合会計は、税理士事務所と不動産鑑定事務所を併設したSPC案件を得意とする会計事務所です。

本書に、記載した内容の他にも、SPCに役立つ情報を提供しております。

是非、弊事務所のホームページもご覧ください。

【淀屋橋総合会計】

〒541-0043

大阪府中央区高麗橋 4-3-7 北ビル 7階

税理士法人 淀屋橋総合会計

TEL 06-6208-2018 FAX 06-6208-2020

<http://www.yodoyabashisogo.com>

【淀屋橋総合会計】ホームページのQRコードは、こちらです。



著者略歴

安田 祐一郎（公認会計士、不動産鑑定士、税理士）

平成 3 年 大阪公立大学経済学部卒業

日本政策金融公庫、新日本監査法人、りそな銀行、有限責任監査法人トーマツ勤務を経て、平成 16 年 淀屋橋総合会計を設立。平成 21 年より不動産鑑定業務を開始。

税理士法人淀屋橋総合会計では、不動産投資家、不動産業者、不動産投資ファンド（SPC）や太陽光発電等の再生可能エネルギー投資スキームの会計・税務・アドバイス等を行っています。