

学校会計固定資産研究会 第136回研究会

# 学校法人の固定資産に関する税務と会計

学校経理研究会 常務理事/税理士  
村山 英政

2015年6月17日

# I 固定資産税

固定資産税は、毎年1月1日現在において所有する固定資産について課税される税である。学校法人の所有する固定資産は殆ど非課税資産であるが、用途により課税資産される場合がある。

## 1、課税団体

課税資産所在の市区町村

## 2、賦課期日

毎年1月1日

## 3、課税資産の種類と免税点

土地	30万円
家屋	20万円
償却資産	150万円

## 4、課税標準

固定資産課税台帳に登録された価格

## 5、非課税資産

学校法人が所有する公益性のある次に掲げる固定資産については、固定資産税が課税されない。

- ① 直接保育又は教育の用に供する固定資産
- ② 寄宿舍で直接その用に供する固定資産

実際には、課税権の有する地方団体が用途の認定により課税の有無が決められるので、地方団体によりその認定に違いがある場合もありうる。

また、課税の有無は、有償又は無償による貸与や、法人税法上の収益事業の用に供していても関わりなく決められる。

### ア、課税の可能性の高い固定資産

教職員・学生の利用している駐車(輪)場、病院の外来患者・見舞客用駐車場、校友会室、食堂・売店用の建物、ATMの設置スペース、自販機の設置スペース、  
・セミナーハウスにおける管理人の居住部分、理髪室

### イ、非課税の可能性の高い固定資産

校有車・来客用の駐車場、レントゲン車の駐車スペース、宿舍、セミナーハウス、  
学生ホール、事務室

### \* 課税資産から非課税資産への用途変更

固定資産を課税資産から非課税資産へ用途変更した場合は、市区町村へ「固定資産

非課税申告書」に次の書類を添付して申請しなければならない。

家屋平面図、土地地図又は測量図、許認可書の写、寄付行為又は計画書等

**\* 課税上の特殊な取扱い**

- ① 一つの建物を課税資産と非課税資産とに共用している場合は、それぞれの専用部分の面積比でトイレ、階段、エレベーター等の共用部分を按分して共用部分の課税面積が決められる。
- ② 建物が課税される場合は、その敷地も課税されることになる。
- ③ 年間数回を賃貸しているような場合は、日数按分はしないで全体について課税か非課税かを判定する。
- ④ 学校のリース物件は、所有権移転ファイナンス・リース契約の資産に限り、その使用目的により課税か非課税か決められる。
- ⑤ 学校法人が賃借している土地は、それを教育用に使用している場合でも土地所有者に課税される。
- ⑥ 借用建物に付帯した設備に課税される場合は、原則として貸主が納税義務者となるが、当事者の話し合いで平成16年度より借主を納税義務者とすることができる。
- ⑦ 建物が建っている土地を購入し、その建物を取り壊して教育用の建物に建て替える場合であっても、1月1日現在の状況で課税の有無の判定がされる。
- ⑧ 未完成の建物については、課税されない。

**6、課税免除**

固定資産税を課することができる資産について地方団体が公益上等の事由により課税を不適当と認める場合は、条例の定めるところにより課税しないことができる。

**7、税 率** 東京都内は1.4%であるが地方団体により多少異なる。

**8、納 期**

年4回に分けられ4月、7月、12月及び2月中において、市区町村の条例で定める。なお、特別の事情がある場合は、これと異なる納期を定めることができる。

**9、不服申立**

賦課を受けた納税者は、その賦課に違法又は錯誤があると認めるときは、市区町村長に対して不服申立てをすることができる。

**10、その他**

原則として都市計画法による市街化区域内に土地や家屋を所有する者で、固定資産税が課税されている場合は、都市計画税の納税義務者となり、固定資産税と一緒に納付しなければならない。

## Ⅱ 印 紙 税

印紙税は、日常の経済取引に伴って作成される契約書などに課税される税である。

### 1、課税文書

印紙税法別表第1（課税物件表）に掲げられている20種類の文書により証されるべき事項（課税事項）が記載されたもののうち、非課税文書に該当しない文書をいう。

### 2、非課税文書

次のいずれかに該当する文書をいう。

- ① 課税物件表の非課税物件欄に規定する文書
- ② 国、地方公共団体又は印紙税法別表第2に掲げる者が作成した文書
- ③ 印紙税法別表第3の上欄に掲げる文書で、同表の下欄に掲げる者が作成した文書
- ④ 特別の法律により非課税とされる文書

### 3、課税文書に該当するかどうかの判断

- ① その文書全体的な体裁によって決めるのではなく、その文書の内容となっている個々の事項のすべてについて検討し、その個々の事項の中に一つでも課税事項となるものが含まれていれば、その文書は課税文書となる。
- ② 単に、文書の名称または呼称およびその形式的な記載文言によることなく、その記載文言の実質的な意義に基づいて判断する。
- ③ 原則として、他の文書を引用している部分はその文書に記載されているものとしてその文書の記載内容を判断する。
- ④ 仮契約書や仮領収書等であっても、課税事項を証明するものは課税文書となる。

### 4、文書の所属の決定

印紙税は、課税物件表の第1号から第20号文書に対して課税する。しかし、2以上の事項が併記又は混合記載されている文書は、課税額の高い方の文書に対して課税する。

### 5、契約書

- ① 契約証書、協定書、約定書、覚書その他名称のいかんを問わず、契約当事者間において契約の成立、更改、内容の変更や補充の事実を証明する目的で作成される文書をいう。

また、念書、請書など契約の当事者の一方のみが作成する文書や契約の当事者の全部あるいは一部の署名を欠く文書で、当事者間の了解や商慣習に基づき契約の成立等を証明する目的で作成されるものも契約書に含まれる。

- ② 契約書の写し、副本、謄本等であっても、契約の成立等を証明する契約当事者の署名、押印、原本と相違ない旨の証明のあるものは課税文書に該当する。  
なお、これらをコピーしたものは契約書にならない。

- ③ 契約当事者以外の者(不動産業者、銀行、保証人)に提出することが明らかなものは課税文書に該当しない。
- ④ 申込書と称する文書であっても次の基準に該当するものは契約書となる。  
ただし、(1)、(2)に該当する文書でも、別に契約書を作成することが明らかにされている場合は契約書にならない。
  - (1) 契約当事者間の基本契約書、規約、約款などに基づく申込みであって、その申込みにより自動的に契約が成立することとなっている申込書等
  - (2) 相手方契約当事者の見積書などに基づく申込みであることが記載された申込書等
  - (3) 契約当事者双方の署名又は押印があるもの

## 6、記載金額

- ① 課税文書に記載された金額をいい、他の文書を引用している場合は、その引用した文書の記載金額をいう。
- ② 契約書等は記載金額によって課税される印紙税の額が決まる。
- ③ 契約書等に消費税の金額が区分して記載されている場合は、その消費税の金額は記載金額に含めない。
- ④ 一の文書に同一の号の記載金額が2以上ある場合は合計額となる。
- ⑤ 単価、数量などにより金額を計算できるものは、その計算した金額が記載金額となる。
- ⑥ 月単位等で契約金額を定めているものは、当該金額に契約期間の月数等を乗じて算出した金額が記載金額となる。
- ⑦ 変更契約書の記載金額
  - (1) 変更前の契約金額と変更後の変更金額又はその差額が記載されている場合で、  
増額するものは増加額  
減額するものは記載金額のないものとする
  - (2) 変更前の契約金額が明かでない場合で、  
変更後の契約金額が記載されているものはその金額  
変更金額だけが記載されているものはその金額

## 7、交換契約書

- ① 対象物双方の価額が記載されている場合は、いずれか高い方の金額が記載金額となり、交換差金のみが記載されている場合は、その交換差金が記載金額となる。

## 8、課税文書に関する特則

- ① 一の課税文書を二以上の者が共同して作成した場合、当該二以上の者はその作成した課税文書につき、連帯して印紙税を納める義務がある。
- ② 既にある文書に、その後に課税事項を追加して記載した場合は、その追記した事項を記載した課税文書を新たに作成したものとみなす。
- ③ 国等と共同して作成した課税文書について国等が保存するものは、国等以外の者が

作成したものとみなし、国等以外の者が保存するものは、国等が作成したものとみなす。

## 9、納付方法及び過誤納金の還付等

原則として課税文書に収入印紙を貼付し、課税文書と印紙の彩紋とにかけて印紙を消す方法によって納付する。課税文書でないものに印紙を貼ったり、印紙を過大に貼ったりした場合は、「印紙税過誤納確認（充当）申請書」と過誤納となっている文書を税務署に提出し、過誤納金の還付（充当）を受けることができる。

## 10、過 怠 税

課税文書の作成者が、納付すべき印紙税を納付しなかった場合は、その納付すべき印紙税の額とその2倍に相当する金額との合計額（自主的に申し出たときは1.1倍）の過怠税が徴収される。

## 11、参 考

- ① 2以上の号に掲げる文書に該当する場合は、該当する号数の最も少ない号に掲げる文書とすることを基本とし、該当する2以上の課税額の高い方を適用する。
- ② 第1号又は第2号に掲げる文書と第3号から第17号までに掲げる文書とに該当する文書は、第1号又は第2号に掲げる文書とする。
- ③ 一定の物品を一定の場所に取り付けることにより所有権を移転することを内容とする契約書は請負に関する契約書となる。
- ④ 土地の賃貸借契約書は、土地の賃借権の設定契約書に該当する。
- ⑤ 警備、清掃など役務の提供を約することを内容とする契約書は、継続的取引に係る契約書に該当しない限り請負に関する契約書となる。
- ⑥ 継続的取引の契約書で契約金額の記載のあるものは、第1号又は第2号に掲げる文書とする。
- ⑦ 厚生寮等の宿泊申込書に、宿泊年月日、人員、宿泊料金等を記載し、当該申込みを引き受けた旨を記載して申込者に交付すると請負に関する契約書に該当する。
- ⑧ 身元保証書は非課税文書である。
- ⑨ 学校法人が作成する領収書は、収益事業に関して作成するものであっても営業に関しない受取書として非課税文書である。
- ⑩ 研究委託契約書は委任契約であり課税文書に該当しない。
- ⑪ 労働者派遣業法による人材派遣契約書は課税文書に該当しない。
- ⑫ エレベーターや機器の保守契約は請負契約か継続的取引となる。
- ⑬ コンサルタント業務契約書は課税文書に該当しない。
- ⑭ 建物の賃貸借契約書は課税文書に該当しない。
- ⑮ 物品の売買契約書や賃貸借契約書は課税文書に該当しない。
- ⑯ 書籍の保管委託契約書は請負に関する契約書に該当する可能性が高い。

### Ⅲ 登録免許税

登録免許税は、土地・建物の所有権保存登記又は移転登記、抵当権の設定登記、特許など申請者の権利の保護に着目して課する流通税である。

#### 1、納税義務者

登記等を受ける者は、登録免許税を納める義務がある。

#### 2、納税地

登記等の事務をつかさどる登記所等の所在地である。

#### 3、課税標準及び税率

主なものは次のとおりである。なお、土地建物の価額とは、その登記の時における価額をいい、固定資産課税台帳に登録された価格（登録された価格のない場合は、登記官が認定した価格）を基準として定められている。

##### 不動産登記

土地建物の売買	土地建物の価格の2%（但し、平成29年3月までは1.5%）
土地建物の保存	土地建物の価格の0.4%
抵当権の設定	債権金額の0.4%

##### 特許権等の登録

特許権の登録	1件につき15,000円
著作権の移転の登録	1件につき18,000円

資産総額の登記 学校法人は非課税

##### 役員登記

理事長、代表権を付された理事 学校法人は非課税

#### 4、用途による非課税

学校法人又は私立学校法第64条第4項の専修学校及び各種学校が、保育又は教育上直接必要な不動産等の取得登記を申請する場合、その用途について文部科学大臣（都道府県知事）の証明書類を添付して登録免許税を非課税にすることができる。

## IV 不動産取得税

不動産取得税は、不動産の取得という事実に着目し、財産の移転という行為について課する流通税である。

### 1、課税団体

不動産所在の都道府県である。

### 2、不動産の取得

学校法人等が直接保育又は教育の用に供する不動産を取得した場合には、不動産取得税は課税されない。

なお、学校法人等が土地家屋を取得した場合において、取得後速やかに使用しなければ直接保育又は教育の用に供してないことになるが、概ね3ヶ月以内に家屋を取り壊す場合は、課税対象とならない。この場合、速やかに直接保育又は教育の用に供する計画を決定した理事会の議事録、建物の平面図、建築確認届を提出しなければならない。

また、家屋の取得とは、新築、増築、改築も含む。

### 3、課税標準及び税率

不動産を取得した時における不動産の価格である。不動産の価格とは、固定資産課税台帳に登録されている登録価格をいう。

税率は4%



## V 不動産等の寄付による税制

### 所得税

#### 1、譲渡所得等の基因となる資産の寄付

土地、建物、株式、美術品その他譲渡所得の基因となる資産を学校法人に現物寄付した場合で、その寄付について国税庁長官の承認を受けたものは、その譲渡所得等はなかったものとされる。

#### 2、承認を受けるための申請手続き

資産を寄付した者が、当該学校法人の事業目的、その財産の明細などを記載した申請書に、その申請書の記載事項が事実であることをその学校法人が確認した書面を添付して、その寄付等のあった日から4月以内か、当該寄付に係る確定申告書の提出期限のいずれか早い日までに、所轄税務署長を経由して国税庁長官に提出しにしなければならない。

#### 3、承認を受けるための要件

- ① 当該寄付が、教育又は科学の振興、文化の向上、社会福祉への貢献その他公益の増進に著しく寄与すること。
- ② 当該財産が寄付のあった日以後2年以内に、当該財産を受けた学校法人が公益を目的とする事業に供し又は供する見込みであること。
- ③ 当該寄付が寄付者に不当に利益を与えるものでないこと。など

### 相続税

#### 1、相続人から学校法人へ相続財産の寄付

相続又は遺贈により財産を取得した者が、その取得した財産を相続税申告書の提出期限までに学校法人に対して寄付した場合には、その寄付者等の相続税の負担が不当に減少する場合等を除き、相続税の課税価格に算入されない。

#### 2、学校法人が遺贈による財産の取得

学校法人が遺贈により取得した財産で、その公益を目的とする事業の用に供することが確実なものについては、相続税が課税されない。

#### 3、非課税の要件

- ① 学校法人であることの所轄庁の証明書を相続税申告書に添付
- ② 当該財産が寄付のあった日以後2年以内に、当該財産を受けた学校法人が公益を目的とする事業に供し又は供する見込みであること。

# VI 会 計

## 1. 建物等のライフサイクルコスト

建物等のライフサイクルコストとは、建物等の建設費のみでなく、その建物等を立てることによって発生するすべての費用のことである。それによって建物等を建てるべきかどうかの検討と、将来にわたって財政に及ぼす影響を計ることができる。

建設費を安くする努力と工夫は当然としても、性能が劣れば使い勝手が悪いし、断熱効果が低ければ余分に光熱費がかかる。劣化が早い材料を使ったり、施工がお粗末ならば頻繁に修理しなければならない。高品質、高耐久でメンテナンスやリフォームしやすいものを建てれば、建設費が高くてもトータルコストは低く抑えられる。

一般的に施設計画は建設費とその資金計画のみを対象に考えがちであるが、それは水面より上の見える部分である。重要なことは、水面下の建設後におけるライフサイクルコストである。これについても視野に入れて検討しなければならない。仮に 10 億円の建物を建て、そのライフサイクルコストが 4 倍だとした場合、トータルコストは 50 億円となるのである。

## 2. 建物等の損害保険契約

一棟の建物に複数の損害保険契約を結び、事故が発生した場合、契約保険金の合計金額が給付されると思っている人がいる。これは間違いで、保険金額は、対象物の価値以上には給付されないのである。事故が発生した場合は、保険会社の話し合いで契約額の割合で按分した額しか交付されないのである。以上のことから一棟の建物に複数の損害保険契約は無意味なものであることを覚えていただきたい。

## 3. 担保提供額の貸借対照表表示

貸借対照表の脚注に「担保に供されている資産の種類及び額」を記載しなければならないことになっているが、その担保に供している資産に改良費等を支払い、資産価額を増額した場合、担保提供した資産の額は、当初の担保提供時の価額ではなく、改良費を加算した貸借対照表日における額である。