

リースを利用される方のための

リース会計税制 Q & A

平成 19 年 8 月
最終改正 平成 22 年 1 月

社団法人リース事業協会

本 Q&A を無断で引用または複製することを禁じます。

はじめに

企業会計基準委員会は、平成 19 年 3 月 30 日、「企業会計基準第 13 号 リース取引に関する会計基準」及び「企業会計基準適用指針第 16 号 リース取引に関する会計基準の適用指針」を公表しました。

また、リース会計基準の変更を受けて、平成 19 年度税制改正において、法人税法等にリース取引に係る税務上の取り扱いが規定されました。

このため、当協会は、リースを利用される皆様が改正後のリース会計税制の内容を正しく理解・認識され、引き続きリースを活用して企業経営の効率化を促進されますよう、「リースを利用される方のためのリース会計税制 Q&A」を作成することとしました。

本 Q&A は、平成 19 年 8 月に作成・公表し、その後、税務上の取り扱い、中小企業の会計処理等が明らかになったことを踏まえ、平成 21 年 3 月に大幅な加筆を行いました。今後も、必要に応じて加筆修正を行うこととします。本 Q&A がリースご利用の際の参考になれば幸いです。

なお、「リース取引の税務上の取扱いに関する Q&A」では、貸手も含めて税務上の取扱いに関する詳細な Q&A を掲載していますので、参照して下さい。

平成 21 年 9 月

社団法人リース事業協会
税務会計委員会

目 次

1.	リース会計税制改正のあらまし	1
Q 1	リース会計税制改正の背景	1
Q 2	リース会計基準とリース適用指針の関係	2
Q 3	リース会計基準の適用範囲	2
Q 4	中小企業会計指針の適用会社	3
2.	リース取引の定義・分類	4
Q 5	リース取引の定義	4
Q 6	リース取引の分類	5
Q 7	リース会計基準の対象となるリース取引の範囲	6
Q 8	解約不能のリース取引に準ずるリース取引	7
Q 9	所有権移転ファイナンス・リース取引に該当する取引	8
3.	リース取引の判定	10
Q 10	ファイナンス・リース取引の具体的な判定基準	10
Q 11	現在価値の算定方法	12
Q 12	現在価値基準判定の際の維持管理費用相当額の取り扱い	13
Q 13	現在価値基準判定の際の借手の残価保証額の取り扱い	14
Q 14	第三者保証が付されたリース取引の判定と税務上の取り扱い	15
Q 15	経済的耐用年数	17
Q 16	加重平均耐用年数による判定	17
Q 17	現在価値基準の判定結果が 90% を大きく下回る場合の取り扱い	18
Q 18	単年度のリース取引の判定	19
Q 19	税務上の耐用年数の短縮申請	19
4.	ファイナンス・リース取引に係る借手の会計・税務処理	20
Q 20	原則的な会計・税務処理	20
Q 21	中小企業の会計・税務処理（賃貸借処理を行うリース取引の会計・税務処理）	21
Q 22	リース資産及びリース債務の計上額と表示	23
Q 23	消費税の仕入控除適用に必要な請求書等の記載要件を満たすリース料支払明細書等	25
Q 24	消費税の仕入控除適用に必要な帳簿の記載要件	26
Q 25	借手残価保証の消費税の取り扱い	27
Q 26	リース資産の減価償却	27
Q 27	リース資産の償却限度額計算に用いる月数	30
Q 28	減価償却費に関する明細書の添付	31
Q 29	支払リース料の処理	33
Q 30	リース契約書に利息相当額を明示した場合等の消費税の取り扱い	34
Q 31	負債の利子	36
Q 32	リース期間終了時の処理	36
Q 33	再リースに移行した場合の処理	37
Q 34	中途解約時の処理	37
Q 35	リース期間終了後に借手がリース資産を購入した場合の税務上の減価償却	39

目次

Q 3 6	地位の承継が行われた場合の税務上の取り扱い.....	40
Q 3 7	ファイナンス・リース取引に係る注記.....	41
5.	ファイナンス・リース取引に係る借手の簡便な会計処理と税務上の取り扱い ...	43
Q 3 8	リース資産総額に重要性が乏しい場合の会計処理.....	43
Q 3 9	既契約の未経過リース料期末残高割合の計算.....	44
Q 4 0	単体決算と連結決算で重要性判断が異なる場合の取り扱い.....	45
Q 4 1	未経過リース料の期末残高割合が 10%以上となった場合の会計処理.....	45
Q 4 2	一契約 3 0 0 万円以下などのリース取引の処理（賃貸借処理を行うリース取引の会計・税務処理）.....	46
Q 4 3	少額リース資産の基準額.....	48
6.	セール・アンド・リースバック取引に係る借手の会計・税務処理.....	48
Q 4 4	セール・アンド・リースバック取引の会計・税務処理.....	48
Q 4 5	金銭の貸借に該当しないセール・アンド・リースバック取引.....	50
7.	不動産リース取引の会計・税務処理.....	51
Q 4 6	不動産リース取引の会計・税務処理.....	51
8.	オペレーティング・リース取引に係る借手の会計・税務処理.....	52
Q 4 7	オペレーティング・リース取引に係る借手の会計・税務処理.....	52
Q 4 8	オペレーティング・リース取引に係る注記.....	53
Q 4 9	注記不要のオペレーティング・リース取引.....	53
9.	適用時期と既契約の取り扱い.....	54
Q 5 0	適用時期.....	54
Q 5 1	既契約の会計・税務処理.....	55
Q 5 2	平成 20 年 3 月 31 日以前に契約した所有権移転外ファイナンス・リース取引に係る規定損害金等の消費税の取り扱い.....	56
1 0.	その他.....	57
Q 5 3	固定資産税の納税義務者.....	57
Q 5 4	租税特別措置法の適用.....	58

凡 例

この「リースを利用される方のためのリース会計税制 Q&A」は、次の用法に従って表示する。

- ・「年」表示は和暦とする。
- ・「企業会計基準第 13 号 リース取引に関する会計基準」を「リース会計基準」という。
- ・「企業会計基準適用指針第 16 号 リース取引に関する会計基準の適用指針」を「リース適用指針」という。
- ・「企業会計基準委員会」を「ASBJ」という。
- ・「中小企業の会計に関する指針」を「中小企業会計指針」という。
- ・リース取引の用語は、原則として、会計上の用語（ファイナンス・リース取引、所有権移転外ファイナンス・リース取引、所有権移転ファイナンス・リース取引、オペレーティング・リース取引）を使用し、税制の法令等の記述においては、税制上の用語（リース取引、所有権移転外リース取引、所有権移転リース取引、賃貸借取引）を使用する場合がある。
- ・リース取引の当事者は、原則として、会計上の用語（借手・貸手）を使用し、税制の法令等の記述においては、税制上の用語（賃借人、賃貸人）を使用する場合がある。

1. リース会計税制改正のあらまし

Q1 リース会計税制改正の背景

リース会計税制は、どのような背景で改正されたのでしょうか。

回答

(1) 会計

リース取引（所有権移転外ファイナンス・リース取引）については、これまで賃貸借の会計及び税務処理が行われてきましたが、企業会計基準委員会（以下「ASBJ」という。）は、国際会計基準とのコンバージェンス（収斂・共通化）、借手における資産及び負債の認識の必要性等の観点から、「所有権移転外ファイナンス・リース取引」の「賃貸借取引に準じた会計処理」（以下「賃貸借処理」という。）を原則廃止して「売買取引に準じた会計処理」（以下「売買処理」という。）とすることとし、平成 19 年 3 月 30 日、リース会計基準の改正を公表しました。

(2) 税制

ASBJ によるリース会計基準の見直しを契機として、平成 19 年度税制改正において、リース取引に関する税務上の取り扱いも変更されました。

解説

(1) 会計

社団法人リース事業協会は、ASBJ に対して、5 年近くの長期にわたり、リース会計基準の見直しに必然性と合理性がないことを主張してきましたが、ASBJ は、平成 18 年 7 月、「試案」という形で、ファイナンス・リース取引の会計処理を売買処理（所有権移転外ファイナンス・リース取引の賃貸借処理を原則廃止）とする改正案を公表しました。

ASBJ に寄せられたコメントの大多数が見直しに反対する内容であったにもかかわらず、同年 12 月、試案と基本的に変わらない内容で公開草案が公表され、平成 19 年 3 月 30 日、「企業会計基準第 13 号 リース取引に関する会計基準」（以下「リース会計基準」という。）及び「企業会計基準適用指針第 16 号 リース取引に関する会計基準の適用指針」（以下「リース適用指針」という。）が公表されました。

(2) 税制

ASBJ によるリース会計基準の見直しを契機として、リース取引の税務上の取り扱いも会計基準にあわせた変更が行われることとなり、平成 19 年度税制改正において、「法人税法及び法人税法施行令」、「所得税法及び所得税法施行令」に、リース取引（ファイナンス・リース取引）を行った場合に売買があったものとして所得金額を計算する等の規定が盛り込まれました（平成 19 年 3 月）。また、平成 19 年 12 月に「法人税基本通達」及び「所得税基本通達」の改正が行われ、平成 20 年 3 月には「消費税法基本通達」が改正されました。

なお、本 Q&A では、「所得税法」、「所得税法施行令」及び「所得税基本通達」の条項は省略しています。

Q 2 リース会計基準とリース適用指針の関係

リース会計基準を実務に適用するに当たっては、リース適用指針も参照する必要があるのでしょうか。

回答

リース会計基準では、リース取引の会計に関する基本的な取り扱いが定められ、リース適用指針は、リース会計基準を実務に適用する際の指針を定めたものですので、実務においては、リース会計基準とリース適用指針の両方を参照する必要があります。

解説

リース会計基準では「本会計基準の適用にあたっては、リース適用指針も参照する必要がある。」（リース会計基準第 2 項）と規定し、リース適用指針では「本適用指針は、リース会計基準を実務に適用する際の指針を定めるものである。」（リース適用指針第 1 項）と規定しています。したがって、実務においては、リース会計基準とリース適用指針の両方を参照する必要があります。

リース適用指針には、リース取引の具体的な判定基準、会計処理等が定められているほか、「設例」が示されています。

Q 3 リース会計基準の適用範囲

リース会計基準は、どのような企業に適用されるのでしょうか。

回答

金融商品取引法に基づく有価証券報告書を提出する会社（上場会社等）については、金融庁の「事務ガイドライン」及び「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」等により、リース会計基準が適用されることとなります。

また、上場会社等以外の株式会社についても、リース会計基準を適用することになると考えられますが、中小企業については、会計基準を適用しないで「中小企業の会計に関する指針」（以下「中小企業会計指針」という。）（※）を適用することができます。

解説

リース会計基準には、「本会計基準は、リース取引に係る会計処理に適用する。」（リース会計基準第 3 項）と規定しており、企業の規模等による適用範囲は定められていません。

一方、金融庁は、「リース会計基準は、金融商品取引法の規定の適用に当たっては、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準として取り扱うものとし、平成 20 年 4 月 1 日以後に開始する事業年度及び連結会年度に係る財務諸表及び連結財務諸表について適用する。」旨の事務ガイドラインを公表しました（平成 19 年 8 月 6 日）。また、リース会計基準を受けて、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」等が改正されました（同年 8 月 15 日）。このため、金融商品取引法に基づく有価証券報告書を提出する会社（上場会社等）は、リース会計基準が適用されることとなります。

また、会社法においては、「株式会社の会計は、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従うものとする。」(会社法第 431 条)とされ、ASBJ が作成する会計基準は「一般に公正妥当な会計基準」のひとつと解されていますので、上場会社等以外の株式会社についても、リース会計基準が適用されると考えられます。

リース会計基準の改正に伴って、会社計算規則が改正されましたが(平成 20 年 3 月 19 日)、中小企業については、「中小企業会計指針」(※)を適用して、所有権移転外ファイナンス・リース取引について賃貸借処理することができます(Q 4、Q 2 1 参照)。これに関連して、会社計算規則では、借主がファイナンス・リース取引について売買処理を行っていない場合のリース物件に関する注記を規定しています(会社計算規則第 139 条)。

※ 中小企業会計指針

「中小企業会計指針」は、関係 4 団体(日本公認会計士協会、日本税理士会連合会、日本商工会議所、ASBJ)により平成 17 年 8 月 1 日に作成されたもので(最終改正 平成 21 年 4 月 17 日)、株式会社は会社法により計算書類の作成が義務付けられていますが、中小企業が計算書類を作成するに当たり、参考とすることが望ましい会計処理や注記等が示されています。

Q 4 中小企業会計指針の適用会社

どのような企業が中小企業会計指針を適用して会計処理することができるのでしょうか。

回答

次の①②以外の会社は、「中小企業会計指針」を適用して会計処理することができます。

- ① 金融商品取引法の適用を受ける会社並びにその子会社及び関連会社
- ② 会計監査人を設置する会社及びその子会社

解説

次の①②を除く株式会社(中小企業)は、会計基準を適用しないで「中小企業会計指針」により会計処理することができます。また、特例有限会社、合名会社、合資会社または合同会社は、この指針に拠ることが推奨されています。

- ① 金融商品取引法の適用を受ける会社並びにその子会社及び関連会社
- ② 会計監査人を設置する会社(※)及びその子会社

※ 会計監査人設置会社

大会社(資本金 5 億円以上または負債総額 200 億円以上の会社)は会計監査人の設置義務があります(会社法第 328 条)。また、大会社以外の会社も任意で会計監査人を設置することができます。

①②の会社は、公認会計士または会計監査人の監査を受けるために、会計基準に基づいて計算書類(財務諸表)を作成することから、「中小企業会計指針」の適用対象外とされています。

したがって、例えば、上場会社等あるいは大会社の子会社は、連結子会社か非連結子会社かにかかわらず、また、当該子会社単体での会計監査人がいない場合であっても「中小企業会計指針」を適用することはできませんので、留意する必要があります。

2. リース取引の定義・分類

Q5 リース取引の定義

リース会計基準において、リース取引は、どのように定義されていますか。また、税制との違いはあるのでしょうか。

回答

(1) 会計

リース取引とは、「特定の物件の所有者たる貸手が、当該物件を借手に対し、リース期間にわたりこれを使用収益する権利を与え、借手は、リース料を貸手に支払う取引」をいいます。

リース取引は、ファイナンス・リース取引とオペレーティング・リース取引に分類されますが、ファイナンス・リース取引とは、解約不能かつフルペイアウトのリース取引をいい、オペレーティング・リース取引とは、ファイナンス・リース取引以外のリース取引をいいます。

(2) 税制

リース取引とは、賃貸借取引のうち、解約不能かつフルペイアウトの取引をいいます。すなわち、税務上のリース取引とは、リース会計基準でいうファイナンス・リース取引を意味します。

解説

(1) 会計

リース取引とは、「特定の物件の所有者たる貸手が、当該物件を借手に対し、リース期間にわたりこれを使用収益する権利を与え、借手は、リース料を貸手に支払う取引をいう」と定義されています（リース会計基準第4項）。

リース適用指針における用語の定義は、リース会計基準と同様となっています（リース適用指針第4項）。

リース取引は、ファイナンス・リース取引とオペレーティング・リース取引に分類されますが（Q6参照）、ファイナンス・リース取引とは、次の①及び②に該当するリース取引をいいます（リース会計基準第5項、リース適用指針第5項）。

- ① リース期間の途中で契約を解除できないリース取引またはこれに準ずるリース取引（解約不能のリース取引）（Q8参照）。
- ② 借手がリース物件の経済的利益を実質的に享受し、物件の使用に伴うコストを実質的に負担することとなるリース取引（フルペイアウトのリース取引）（Q10参照）。

オペレーティング・リース取引とは、ファイナンス・リース取引以外のリース取引をいいます（リース会計基準第6項）。

(2) 税制

リース取引とは、「資産の賃貸借（所有権が移転しない土地の賃貸借その他の政令で定めるもの（Q46参照）を除く。）で、次に掲げる要件に該当するもの」をいいます（法人税法第64条の2第3項）。

- ① 賃貸借に係る契約が、賃貸借期間の中途においてその解除をすることができないものであること、またはこれに準ずるものであること（Q8参照）。
- ② 賃借人が、賃貸借に係る資産からもたらされる経済的な利益を実質的に享受するこ

とができ、かつ、資産の使用に伴って生ずる費用を実質的に負担すべきこととされているものであること（Q10参照）。

すなわち、税務上のリース取引とは、リース会計基準でいうファイナンス・リース取引を意味します。

Q6 リース取引の分類

リース会計基準において、リース取引は、どのように分類されていますか。また、税制との違いはあるのでしょうか。

回答

(1) 会計

リース取引は、ファイナンス・リース取引とオペレーティング・リース取引に分類され、ファイナンス・リース取引は、所有権移転外ファイナンス・リース取引と所有権移転ファイナンス・リース取引に分類されます。

(2) 税制

リース取引は、所有権移転外リース取引と所有権移転リース取引とに分類されます。

解説

(1) 会計

リース取引は、ファイナンス・リース取引とオペレーティング・リース取引に分類されます（リース会計基準第5項・第6項）。

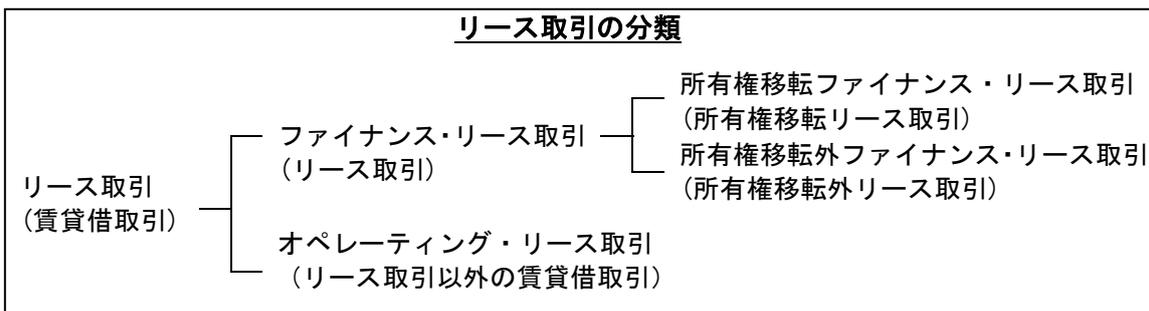
更に、ファイナンス・リース取引は、所有権移転外ファイナンス・リース取引（所有権移転ファイナンス・リース取引以外のリース）と所有権移転ファイナンス・リース取引（リース契約上の諸条件に照らして所有権が借手に移転すると認められるもの）（Q9参照）に分類されます（リース会計基準第8項）。

(2) 税制

リース取引は、所有権移転外リース取引と所有権移転外リース取引以外のリース取引（以下「所有権移転リース取引」という。）に分類されます。

所有権移転外リース取引とは、リース取引のうち、所有権移転リース取引に該当するもの（Q9参照）以外のリース取引をいいます（法人税法施行令第48条の2第5項第5号）。

整理すると下表のとおりとなります。会計と税制で呼称は異なりますが、会計・税制いずれも、ほぼ同じ定義、概念のもとで分類されているため、基本的に違いはありません。



* () 内は税務上の分類。

以下、本 Q&A では、原則として、会計上の用語を使用しますが、税制の法令等の記述においては、税制上の用語を使用する場合があります。

Q 7 リース会計基準の対象となるリース取引の範囲

リース会計基準の対象となるリース取引の範囲について教えてください。

回 答

リース会計基準における「リース取引」の定義を満たす取引は、リース契約、レンタル契約、賃貸借契約などの名称にかかわらず、リース会計基準の対象となります。

解 説

契約の名称にかかわらず、リース会計基準における「リース取引」の定義を満たすものはリース適用指針を適用するうえでリース取引として取り扱われます（リース適用指針第 91 項）。

リース適用指針では、ファイナンス・リース取引については、通常の保守等（※）以外の役務提供が組み込まれていないリース取引及び不動産リース取引を取り扱うこととし（リース適用指針第 3 項）、通常の保守等以外の労務等の役務提供が含まれているリース取引（例えば、システム関連業務において、システム機器のリース取引と労務等が一体化されている取引）はリース適用指針の対象としないこととされています（リース適用指針第 89 項）。また、リース料が変動するリース取引など特殊なリース取引についても、リース適用指針においてその取り扱いが規定されていません（リース適用指針第 90 項）。

しかしながら、リース適用指針に会計処理が規定されていない取引であっても、その取引がリース会計基準におけるリース取引に該当すればリース会計基準が適用され、ファイナンス・リース取引またはオペレーティング・リース取引として会計処理することとなりますので、慎重に対応する必要があります。

なお、通常の保守等以外の役務提供が含まれているリース取引について、動産等のリース取引部分と役務提供部分が契約書等で分離可能な場合には、動産等のリース取引部分についてリース適用指針を適用するとされています（リース適用指針第 89 項）。

※ 通常の保守等

「通常の保守等」とは、自動車やコピー機などのリース取引におけるメンテナンス等が想定されています（リース適用指針第 89 項）。

Q 8 解約不能のリース取引に準ずるリース取引

リース会計基準のファイナンス・リース取引の要件である「解約不能のリース取引に準ずるリース取引」とは、どのようなリース取引をいうのでしょうか。また、税制との違いはあるのでしょうか。

回答

「解約不能のリース取引に準ずるリース取引」とは、契約上は解約可能でも、解約時に未経過リース料の大部分を違約金として支払うなど、事実上解約不能と同じような取引をいいます。

税務上も、基本的に同様の取り扱いとなっています。

解説

(1) 会計

ファイナンス・リース取引の要件の一つに「解約不能のリース取引またはこれに準ずるリース取引」があります（Q 5 参照）。

「解約不能のリース取引に準ずるリース取引」とは、法形式上は解約可能でも解約に際し相当の違約金を支払う等の理由から事実上解約不能と認められるリース取引をいい（リース会計基準第 36 項）、次の①②がその例として示されています（リース適用指針第 6 項）。

- ① 解約時に、未経過リース期間に係るリース料の概ね全額を規定損害金として支払うこととされているリース取引。
- ② 解約時に、未経過リース期間に係るリース料から、未経過リース期間に係る利息等を控除した額の概ね全額を規定損害金として支払うリース取引。

(2) 税制

税務上も、解約不能またはこれに準ずるものが、ファイナンス・リース取引の要件の一つとなっています（Q 5 参照）。解約不能に準ずるものとは、例えば、次に掲げるものが該当します（法人税基本通達 12 の 5-1-1）。

- ① 解約禁止条項がない場合でも契約違反した場合または解約する場合に、賃借人が、未経過リース料の合計額の概ね全部（原則として 100 分の 90 以上）を支払うこととされているもの（※）
- ② 解約をする場合の条項として次のような条件が付されているもの
イ レベルアップのための解約の場合には解約金の支払いを要しないこと。
ロ イ以外の場合には未経過リース料の合計額（リース物件の処分価額の全部または一部を控除した額）を解約金とすること。

※ 賃借人が支払うこととなる金額に加算する金額

未経過リース料の額からリース資産の処分価額の全部または一部を控除した額を賃借人が支払うこととしている場合には、当該全部または一部に相当する金額を賃借人が支払うこととなる金額に加算します（法人税基本通達 12 の 5-1-2(2)）。

Q9 所有権移転ファイナンス・リース取引に該当する取引

どのようなリース取引が「所有権移転ファイナンス・リース取引」に該当するのでしょうか。また、税制との違いはあるのでしょうか。

回答

ファイナンス・リース取引が、次の①から③のいずれかに該当する場合には、所有権移転ファイナンス・リース取引に該当します。

- ① 譲渡条件付（所有権移転条項付）リース取引
- ② 割安購入選択権付リース取引
- ③ 特別仕様物件のリース取引

なお、上記①～③に加えて、税務上は、

- ④ 識別困難な物件のリース取引
- ⑤ リース期間が耐用年数に比して相当短いリース取引

についても、所有権移転ファイナンス・リース取引に該当します。

解説

所有権移転ファイナンス・リース取引に該当するリース取引は、リース会計基準と税制において、下表のとおり規定されています。

会計	税制
<p>所有権移転ファイナンス・リース取引は、ファイナンス・リース取引と判定されたもののうち、次の①から③のいずれかに該当するものとされています（リース適用指針第10項）。</p> <p>①譲渡条件付（所有権移転条項付）リース取引 リース契約上、リース期間終了後またはリース期間途中で、リース物件の所有権が借手に移転することとされているリース取引。</p> <p>②割安購入選択権付リース取引 リース契約上、借手に対して、リース期間終了後またはリース期間途中で、名目的な価額またはその行使時点のリース物件の価額に比して著しく有利な価額で買い取る権利（割安購入選択権）が与えられており、その行使が確実に予想されるリース取引。</p> <p>③特別仕様物件のリース取引 リース物件が、借手の用途等に合わせて特別の仕様により製作または建設されたものであって、当該リース物件の返還後、貸手が第三者に再びリースまたは売却することが困</p>	<p>次の①から④のいずれかに該当するものは、「所有権移転リース取引」となります（法人税法施行令第48条の2第5項第5号）。</p> <p>①譲渡条件付リース取引 リース期間終了時またはリース期間中途において、リース資産が無償または名目的な対価の額で借手に譲渡されるものであること（※1）。</p> <p>②割安購入選択権付リース取引 借手に対し、リース期間終了時またはリース期間中途において、リース資産を著しく有利な価額（※2）で買い取る権利が与えられているものであること。</p> <p>③専属使用資産のリース取引または識別困難な資産のリース取引 リース資産の種類、用途、設置の状況等に照らし、当該リース資産が、その使用可能期間中、借手によってのみ使用されると見込まれ</p>

<p>難であるため、その使用可能期間を通じて借手によってのみ使用されることが明らかなリース取引。</p>	<p>るものであること（専属使用資産）（※3）、またはリース資産の識別が困難であると認められるものであること（※4）。</p> <p>④リース期間が耐用年数に比して相当短いリース取引</p> <p>リース期間がリース資産の（法定）耐用年数に比して相当短いもの（借手の法人税の負担を著しく軽減することになると認められるものに限る。）であること（※5）（※6）。</p>
--	---

- ※1 無償と変わらない名目的な再リース料で再リースすることが明らかな場合は「無償または名目的な対価の額で賃借人に譲渡されるものであること」に該当します（法人税基本通達 7-6 の 2-1(1)）。（月額再リース料が基本リースの月額リース料の 12 分の 1 程度である場合には名目的な再リース料に該当しません。）
- ※2 対価の額が、定率法の簿価（5%相当額を下限）以上の金額である場合には、権利行使時の公正な市場価額に比し著しく下回るものでない限り、「著しく有利な価額」に該当しません（法人税基本通達 7-6 の 2-2）。
- ※3 専属使用資産とは、建物、建物附属設備、構築物、専用機械装置をいいます（移設が比較的容易に行い得るものまたはリース期間終了後に賃貸人に返還されることが明らかなものを除く。）（法人税基本通達 7-6 の 2-3）。
- カタログに示された仕様に基づき製作された機械装置等は専用機械装置に該当しません（法人税基本通達 7-6 の 2-4）。
- 専用機械装置か否かの判定が困難な場合、耐用年数の 80%以上をリース期間とする場合には専用機械装置に該当しないものとして取り扱うことができます（法人税基本通達 7-6 の 2-5）。
- ※4 「リース資産の識別が困難であると認められるもの」かどうかは、賃貸人及び賃借人において合理的な方法でリース資産が特定できるように管理されているかどうかにより判定します（法人税基本通達 7-6 の 2-6）。
- ※5 リース期間が耐用年数の 70%を下回る期間（耐用年数 10 年以上の場合は耐用年数の 60%を下回る期間）である場合、「耐用年数に比して相当短いリース期間」に該当しません（法人税基本通達 7-6 の 2-7）。ただし、既往の取引状況やリース資産の性質等から、リース期間終了後にリース資産が賃貸人に返還されることが明らかな場合、「賃借人の法人税の負担を著しく軽減することになると認められるもの」に該当せず、所有権移転外リース取引に該当することとなります（法人税基本通達 7-6 の 2-8）。
- なお、耐用年数の 70%（または 60%）を計算して 1 年未満の端数が生じる場合には、その端数を切り捨てた年数（例えば耐用年数 8 年×70%=5.6 年→5 年）により、リース期間が短いかどうかを判断します。
- また、耐用年数の異なる数種の資産を一のリース取引の対象としている場合において、その数種の資産について同一のリース期間を設定しているときには、それぞれの資産につき耐用年数を加重平均した年数により「相当短い」か否かの判定を行うことが認

められます（法人税基本通達 7-6 の 2-7(注)1）。

<加重平均設例>

□リース期間 4 年でリースする場合

リース資産	リース料の総額 (千円) ①	耐用年数 ②	1年当たりのリース料の額(千円) (①÷②)
A	13,500	10 年	1,350
B	4,000	8 年	500
C	14,000	7 年	2,000
合計	31,500		3,850

(計算式)

$$31,500 \text{ 千円} \div 3,850 \text{ 千円} = 8.18 \text{ 年} \Rightarrow 8 \text{ 年 (端数切捨て)} < 10 \text{ 年}$$

$$8 \text{ 年} \times 70/100 = 5.6 \text{ 年} \Rightarrow 5 \text{ 年 (端数切捨て)}$$

設例の場合、リース期間 (4 年) が 5 年を下回ることから、このリース取引は、「耐用年数に比して相当短いもの」に該当します。

- ※6 リース期間が耐用年数に比して相当短い場合において、「リース料の一部を前払費用として処理している場合には、借手の税負担を著しく軽減することになると認められない。」という規定は廃止されました (Q 2 1 参照)。また、リース期間が耐用年数よりも長い場合の規定が廃止されました。

3. リース取引の判定

Q 1 0 ファイナンス・リース取引の具体的な判定基準

ファイナンス・リース取引に該当するかどうか、具体的にどのような基準に基づいて判定すればよいのでしょうか。また、税制との違いはあるのでしょうか。

回 答

(1) 会計

ファイナンス・リース取引は、「解約不能」かつ「フルペイアウト」のリース取引をいいますが、具体的には、「現在価値基準 (90%基準)」と「経済的耐用年数基準 (75%基準)」のいずれかに該当するリース取引は、ファイナンス・リース取引と判定されます。

(2) 税制

税務上も、解約不能かつフルペイアウトの取引がリース取引 (ファイナンス・リース取引) に該当しますが、具体的に、リース料総額が資産の取得のために通常要する価額 (付随費用を含む) の概ね 90%を超える場合にはリース取引と判定されます。

リース会計基準の 90%基準	税制の 90%基準
$\frac{\text{リース料総額の現在価値}}{\text{リース物件の価額}} > 90\%$	$\frac{\text{リース料総額}}{\text{リース物件の価額 (付随費用含む)}} > 90\%$

解 説

(1) 会計

ファイナンス・リース取引は、「解約不能」と「フルペイアウト」の 2 つを条件とし

ていますが（Q 5 参照）、その具体的な判定基準として、次のとおり、「①現在価値基準」（90%基準）と「②経済的耐用年数基準」（75%基準）が定められ、①②のいずれかに該当するリース取引は、ファイナンス・リース取引と判定されます（リース適用指針第 9 項）。

① 現在価値基準（90%基準）

解約不能のリース期間中のリース料総額の現在価値（Q 1 1 参照）が、リース物件の見積現金購入価額（借手がリース物件を現金で購入するものと仮定した場合の合理的見積金額）の概ね 90%以上であるリース取引。

② 経済的耐用年数基準（75%基準）

解約不能のリース期間が、リース物件の経済的耐用年数の概ね 75%以上であるリース取引（ただし、上記①の判定結果が 90%を大きく下回ることが明らかな場合を除く。）。

再リースを行うことが明らかでない場合、再リース期間または再リース料は、上記の「解約不能のリース期間」または「リース料総額」に含めないものとされています（リース適用指針第 11 項・第 12 項）。

なお、「概ね 90%」、「概ね 75%」の「概ね」の具体的な判定基準は示されず、90%を下回る場合（例えば 88%）、あるいは 75%を下回る場合（例えば 73%）でも、実質的にフルペイアウトと考えられる場合には、ファイナンス・リース取引と判定されることとなります（リース適用指針第 94 項）。

(2) 税制

税務上も、解約不能かつフルペイアウトの取引がリース取引（ファイナンス・リース取引）に該当します（Q 5 参照）。

フルペイアウトの要件は、解約不能リース期間中の支払リース料の合計額（※1）が資産の取得のために通常要する価額（当該資産を事業の用に供するために要する費用の額を含む。）（※2）の概ね 90%を超える場合となっています（法人税法施行令第 131 条の 2 第 2 項）。

なお、税務上は、リース会計基準でいう「経済的耐用年数基準」（75%以上）はありません。

※1 支払リース料の合計額に加算する金額

賃借人がリース資産を買い取る権利（購入選択権）を有し、購入選択権の行使が確実であると認められる場合、当該購入選択権行使価額または残価（リース資産の取得価額＋付随費用－リース料の合計額）に相当する金額をリース料の額に加算します（法人税基本通達 12 の 5-1-2(1)）。

中途解約に伴い、未経過リース料の額からリース資産の処分価額の全部または一部を控除した額を賃借人が支払うこととしている場合には、当該全部または一部に相当する金額を賃借人が支払うこととなる金額に加算します（法人税基本通達 12 の 5-1-2(2)）。

※2 事業の用に供するために要する費用

リース取引に関連して貸手が支出する付随費用（賃貸資産の取得に要する資金の利子、固定資産税、保険料等）が、「事業の用に供するために要する費用」に該当します。

$$\frac{1,000}{(1+0.08 \times 1/12)} + \frac{1,000}{(1+0.08 \times 1/12)^2} + \dots + \frac{1,000}{(1+0.08 \times 1/12)^{60}}$$

=49,318 千円

現在価値 49,318 千円／見積現金購入価額 48,000 千円 = 103% > 90%

となるため、このリース取引はファイナンス・リース取引に該当することになります。

Q 1 2 現在価値基準判定の際の維持管理費用相当額の取り扱い

現在価値基準の判定の際に、リース料に含まれている維持管理費用相当額はどのように取り扱えばよいのでしょうか。

回 答

現在価値は、原則として、維持管理費用相当額（固定資産税、保険料等）をリース料総額から控除して算定します。

しかしながら、リース料総額に含まれる維持管理費用相当額は、一般的に、契約書等で明示されていません。また、実務上、借手がリース料に含まれる維持管理費用相当額を見積もることは困難であると考えられます。

したがって、借手の場合、通常は、維持管理費用相当額を控除しないで現在価値基準の判定をすることになると考えられますが、維持管理費用相当額を控除して判定とした場合には合理的な方法で維持管理費用相当額を見積もる必要があり、監査上、合理的に見積もったことの根拠の提示が求められるものと考えられます。

解 説

リース料には、リース物件の維持管理に伴う固定資産税、保険料等の諸費用（維持管理費用相当額）が含まれています。リース料総額の現在価値は、原則として、リース料に含まれる維持管理費用相当額をリース料総額から控除して算定します。

しかしながら、一般的に、契約書等で維持管理費用相当額は明示されていないことから、維持管理費用相当額のリース料に占める割合に重要性が乏しい場合には控除せずに判定することができるとされています（リース適用指針第 14 項）。Q 1 1 は、リース料総額から維持管理費用相当額を控除しないで現在価値を算定したケースです。

したがって、借手の場合、通常は、維持管理費用相当額を控除しないで現在価値基準の判定をすることになると考えられますが、維持管理費用相当額を控除して現在価値基準を判定とした場合には合理的な方法で維持管理費用相当額を見積もる必要があり、監査上、合理的に見積もったことの根拠の提示が求められるものと考えられます。

一般の物件を対象とするリース取引のリース料に含まれる固定資産税と保険料の見積方法としては、リース物件の見積現金購入価額を取得価額として計算した評価額に税率（標準税率は 1.4%）を乗じて固定資産税相当額を見積もる方法、借手がリース物件と同種の物件を購入した場合に付保する動産総合保険の保険料を見積もる方法が考えられます。

また、通常の保守等（自動車やコピー機等のリース取引におけるメンテナンス）の役務提供相当額についても、維持管理費用相当額に準じて取り扱うこととなっています（リース適用指針第 14 項）。

したがって、自動車のメンテナンス・リース取引における維持管理費用相当額、役

【リース適用指針の設例 3】

リース期間	5年
リース物件の見積現金購入価額	53,000千円
借手の残価保証額	5,000円
リース料 月額（半期分を期首前払い）	1,000千円
総額	60,000千円
リース物件の経済的耐用年数	6年
借手の追加借入利率	年8%

上記のケースでリース料総額の現在価値を算定すると、次のとおり、53,990千円が求められます。

$$6,000 + \frac{6,000}{(1+0.08 \times 1/2)} + \dots + \frac{6,000}{(1+0.08 \times 1/2)^9} + \frac{5,000}{(1+0.08 \times 1/2)^{10}}$$

$$= 53,990 \text{ 千円}$$

現在価値 53,990千円 / 見積現金購入価額 53,000千円 = 102% > 90%

となるため、このリース取引はファイナンス・リース取引に該当することになります。

なお、税務上も、借手の残価保証額をリース料総額に含めてリース取引を判定するものと解されます。

Q 1 4 第三者保証が付されたリース取引の判定と税務上の取り扱い

借手以外の第三者による残価保証が付されたリース取引はどのように判定すればよいのでしょうか。また、税務上はどのような取り扱いとなるのでしょうか。

回 答

借手は、通常、借手以外の第三者による残価保証額を知り得ませんので、第三者保証額をリース料総額に含めずに現在価値を算定し、リース取引を判定します。

税務上も同様に、第三者保証額をリース料総額に含めずにリース取引を判定し、判定の結果、リース取引以外の賃貸借取引（オペレーティング・リース取引）に該当する場合には、支払リース料の損金算入が認められ、消費税は、支払リース料に係る消費税額について仕入控除を行います。

解 説

第三者保証額とは、リース期間終了後に第三者がリース物件を指定の金額で買取ること保証している場合の当該買取保証額、あるいは、リース期間終了後に貸手による物件処分価額が第三者との契約上取り決めた保証額に満たなかった場合に、その満たない部分を第三者が保証することとされている場合における当該保証額をいいます。

(1) 会計

借手は、通常、借手以外の第三者による残価保証が付されているかどうかを知り得ませんので、第三者保証額をリース料総額に含めずに現在価値を算定し、リース取引を判定します。

一方、貸手は、第三者保証額をリース料総額に含めて現在価値を算定し、リース取引を判定することになります（リース適用指針第15項）。

このため、第三者保証の金額によっては、リース取引の判定結果が、借手においては「オペレーティング・リース取引」、貸手においては「ファイナンス・リース取引」となる場合があります。

<設例>

リース期間	5年
リース物件の見積現金購入価額	48,000千円
リース物件の取得価額（付随費用含む）	60,000千円
リース料 月額（半期分を各半期末払い）	800千円
総額	48,000千円
第三者保証額	10,000千円
リース物件の経済的耐用年数	8年
借手の追加借入利率	年8%

○借手における判定

$$\frac{800}{(1+0.08 \times 1/12)} + \frac{800}{(1+0.08 \times 1/12)^2} + \dots + \frac{800}{(1+0.08 \times 1/12)^{60}}$$

=39,455千円

現在価値 39,455千円／見積現金購入価額 48,000千円=82.2% < 90%、

リース期間 5年／経済的耐用年数 8年=62.5% < 75%

となるため、このリース取引はオペレーティング・リース取引に該当することになります。

税務上も、リース料総額 48,000千円／リース物件の取得価額 60,000千円=80% < 90%となるため、リース取引以外の賃貸借取引（オペレーティング・リース取引）に該当します。

○貸手における判定

$$\frac{800}{(1+r \times 1/12)} + \frac{800}{(1+r \times 1/12)^2} + \dots + \frac{800+10,000}{(1+r \times 1/12)^{60}}$$

=48,000千円

r=6.6%（貸手の計算利率）

現在価値 48,000千円／現金購入価額 48,000千円=100.0% > 90%

となるため、このリース取引はファイナンス・リース取引に該当することになります。

(2) 税制

借手においては、税務上も、第三者保証額をリース料総額に含めずにリース取引を判定し、判定の結果、リース取引以外の賃貸借取引（オペレーティング・リース取引）に該当する場合には、支払リース料の損金算入が認められ、また、消費税法上は、資産の貸付けとして取り扱われるため、リース料を支払うべき日の属する課税期間において、当該支払リース料に課された消費税額について仕入控除を行います。

なお、貸手は、リース会計基準に従ってファイナンス・リース取引として会計処理する場合、税務上のリース取引として、延払基準の方法により経理したものとして法人税法第63条第1項の適用を受けられ、消費税法第16条第1項の延払基準の方法により経理した場合の長期割賦販売等に係る資産の譲渡等の時期の特例が適用できます。

Q 1 5 経済的耐用年数

ファイナンス・リース取引の具体的な判定基準の一つに「経済的耐用年数基準」がありますが、経済的耐用年数ではなく、税法上の耐用年数を使用することは認められるでしょうか。

回 答

リース物件の経済的使用可能予測期間（経済的耐用年数）と著しい相違がある等の不合理と認められる事情のない限り、税法上の耐用年数を適用しても差し支えないと考えられます。

解 説

日本公認会計士協会 監査第一委員会報告第 32 号「耐用年数の適用、変更及び表示と監査上の取扱い」（昭和 54 年 4 月 10 日）によりますと、「耐用年数」は、資産の物理的使用可能期間ではなく、企業が、資産の材質・構造・用途等を検討し、経済的使用可能予測期間を見積もって決定すべきであるが、経済的使用可能予測期間と著しい相違がある等の不合理と認められる事情のない限り、税法上の耐用年数を適用しても差し支えないとしています。

したがって、経済的耐用年数基準の判定を行う際には、経済的使用可能予測期間に見合った年数を用いることを原則としていますが（リース適用指針第 12 項）、不合理と認められる事情のない限り、税法上の耐用年数を用いて判定を行うことも認められると考えられています（リース適用指針第 96 項）。

Q 1 6 加重平均耐用年数による判定

経済的耐用年数基準の判定において、一契約に多数のリース物件が含まれている場合には、どのような方法で判定するのでしょうか。

回 答

一契約に多数のリース物件が含まれている場合、実務的には、耐用年数が異なる資産の種類ごとの見積現金購入価額（またはリース料総額の現在価値）を基準として算出した加重平均耐用年数により、経済的耐用年数基準を判定することになります。

解 説

一契約に多数のリース物件が含まれている場合には、個々のリース物件ごとに経済的耐用年数基準の判定を行わずに、全リース物件の加重平均耐用年数により判定を行うことが認められています（リース適用指針第 96 項）。

加重平均耐用年数の計算方法は、リース適用指針で示されていませんが、具体的には次のような方法が考えられます。

【例】

	耐用年数	見積現金購入価額	見積現金購入価額／耐用年数
資産 A	10 年	48,000 千円	4,800 千円
資産 B	7 年	28,000 千円	4,000 千円
資産 C	4 年	10,000 千円	2,500 千円
計		86,000 千円	11,300 千円

(加重平均耐用年数計算式)

$$86,000 \text{ 千円} / 11,300 \text{ 千円} = 7.6 \text{ 年 (91 ヶ月)} \approx 8 \text{ 年 (※)}$$

※ 上記例では、1 年未満の端数を四捨五入しています。

$\frac{\text{リース期間}}{\text{加重平均耐用年数}} > 75\%$ のリース取引は、ファイナンス・リース取引と判定されます。

Q 1 7 現在価値基準の判定結果が 90% を大きく下回る場合の取り扱い

経済的耐用年数基準の判定は、現在価値基準の判定結果が 90% を大きく下回ることが明らかな場合を除くとされていますが、どのようなことでしょうか。

回 答

リース物件の特性、経済的耐用年数の長さ、中古市場の存在等により、借手がリース物件のコストのほとんどすべてを負担しないこともあるため、現在価値基準の判定結果が 90% を大きく下回る場合には、経済的耐用年数基準の判定の結果が 75% 以上であっても、ファイナンス・リース取引ではなく、オペレーティング・リース取引に該当すると判定してよいという意味です。

解 説

ファイナンス・リース取引の判定は、現在価値基準が原則的な基準ですが、現在価値の計算をすべてのリース取引について行うことは実務上極めて煩雑と考えられることから、簡便法として、経済的耐用年数基準が設けられています(リース適用指針第 94 項)。

しかし、リース期間が経済的耐用年数の概ね 75% 以上であっても、リース物件の特性、経済的耐用年数の長さ、中古市場の存在等により、借手がリース物件のコストのほとんどすべてを負担しないこともあります。

このため、現在価値基準の判定結果が 90% を大きく下回ることが明らかな場合には、現在価値基準のみにより判定を行うこととしています(リース適用指針第 9 項・第 13 項)。

なお「大きく下回ることが明らかな場合」の具体的な数値基準は示されていないので実質で判断することになります。

Q 1 8 単年度のリース取引の判定

借手が官公庁等である場合のように、「リース期間を1年とする」単年度のリース取引については、どのように判定するのでしょうか。

回 答

契約期間が単年度であっても複数年にわたり契約を継続することが明らかな場合には、継続予定期間を含めた実質的なリース期間で判定することになると考えられます。

解 説

借手が官公庁等である場合、リース期間は、契約上、単年度（1年）となっているケースが多くなっています。

しかしながら、再リース期間が明らかな場合には、「解約不能のリース期間」に再リース期間を含めて、「現在価値基準」、「経済的耐用年数基準」を判定することとなっています（リース適用指針第11項・第12項）。

したがって、契約期間が単年度であっても複数年にわたり契約を継続することが明らかな場合には、その継続予定期間を含めた実質的なリース期間をリース期間として経済的耐用年数基準を判定し、継続予定期間のリース料を含めて現在価値基準を判定することになると考えられます。

Q 1 9 税務上の耐用年数の短縮申請

税務上の耐用年数の短縮申請について、所有権移転外リース取引に係るリース資産は賃借人、賃貸人のいずれが行うことになるのか教えてください。

回 答

税務上の耐用年数の短縮申請は、その減価償却資産を有する法人が行います。平成20年4月1日以後に契約する所有権移転外リース取引は、売買があったものとされるため、減価償却資産を有することとされる賃借人が耐用年数の短縮申請を行います。

解 説

耐用年数の短縮制度とは、法人の有する減価償却資産について、法令で定められた短縮事由のいずれかの事由によって、その資産の実際の使用可能期間がその資産の法定耐用年数に比べて著しく短くなる場合（おおむね10%以上短くなる場合をいいます。）に、あらかじめ納税地を所轄する国税局長の承認を受けることにより、その資産の使用可能期間を耐用年数として、早期に償却することができるという制度です（法人税法施行令第57条、法人税基本通達7-3-18）。

リース税制改正前においては、賃貸人が（耐用年数の短縮）の規定に基づきリース資産の耐用年数の短縮申請を行い、承認後の耐用年数に基づいてリース期間が耐用年数に比して相当短いリース取引に該当するかどうかを判定していましたが、平成20年4月1日以後に契約する所有権移転外リース取引は、リース資産の賃貸人から賃借人への引渡

しの時に、当該リース資産の売買があったものとして取り扱われるため、減価償却資産は賃借人が有することとなり、賃借人が当該減価償却資産（リース資産）の耐用年数の短縮申請を行うこととなります。

なお、リース取引以外の賃貸借取引については、従来どおり、賃貸人がリース資産の耐用年数の短縮申請を行うこととなります。

4. ファイナンス・リース取引に係る借手の会計・税務処理

Q 2 0 原則的な会計・税務処理

借手は、ファイナンス・リース取引について、どのような会計・税務処理を行うのでしょうか。

回 答

(1) 会計

借手は、ファイナンス・リース取引について売買処理を行い、原則として、リース物件を「リース資産」に、それに係る債務を「リース債務」として貸借対照表に計上します。リース資産については減価償却を行い、リース債務については、リース料の支払いにより返済が行われたものとして処理します。

(2) 税制

【法人税】

リース会計基準に基づいて行った会計処理は税務上も認められます。ただし、所有権移転外ファイナンス・リース取引のリース資産の減価償却方法については、リース会計基準と税務上の取り扱いが異なるため留意する必要があります。

【消費税】

ファイナンス・リース取引は、消費税法上、リース資産の引渡しの際に資産の譲渡があったものとして取り扱われ、借手は、リース資産の引渡しを受けた日の属する課税期間において、リース料総額に対する消費税額を仕入控除することとなります。

ただし、支払リース料を賃貸借処理（費用処理）した場合、支払リース料にかかる消費税は、これまでどおり仕入控除することができます。

解 説

(1) 会計

リース取引がファイナンス・リース取引と判定された場合、借手は、そのファイナンス・リース取引について売買処理を行い（リース会計基準第 9 項）、リース取引開始日（※）に、リース物件を「リース資産」として、それに係る債務を「リース債務」として貸借対照表に計上します（リース会計基準第 10 項）。

リース資産は、減価償却を行うことにより減少させ（Q 2 6 参照）、また、支払リース料のうち元本返済額部分をリース債務の元本返済として処理し、リース債務を減少させていきます（Q 2 9 参照）。

ただし、リース資産総額に重要性が乏しい場合には簡便な会計処理を採用することができ（Q 3 8 参照）、また、一契約 300 万円以下の少額資産などのリース取引の場合には、賃貸借処理することができます（Q 4 2 参照）。

※ リース取引開始日

「リース取引開始日」とは、借手が、リース物件を使用収益する権利を行使することができることとなった日をいいます（リース会計基準第7項）。実務上は、リース物件に係る借受証に記載された借受日がこれに該当する場合が多いと考えられます（リース会計基準第37項）。

(2) 税制

【法人税】

リース取引を行った場合、リース資産の貸手から借手への引渡しの時に、当該リース資産の売買があったものとして、借手または貸手の各事業年度の所得金額を計算（以下「売買処理」という。）することとしています（法人税法第64条の2第1項）。

借手は、リース会計基準に基づいて行った会計処理（リース資産の減価償却、支払リース料の処理）に基づき、税務上の処理を行うこととなります。ただし、税務上、所有権移転外リース取引のリース資産の減価償却方法は「リース期間定額法」となりますので、留意する必要があります（Q26参照）。

【消費税】

消費税法上、リース取引が、資産の譲渡、資産の貸付け、金銭の貸付けのいずれに該当するかは、法人税の課税所得の計算における取り扱いの例により判定するとされています（消費税法基本通達5-1-9）。

法人税法上、売買があったものとされるリース取引（法人税法第64条の2第3項に規定するリース取引）（Q5参照）、すなわちファイナンス・リース取引は、消費税法上、リース資産の引渡しの時（リース取引の開始日）に資産の譲渡があったものとして取り扱われます（消費税法基本通達5-1-9(1)）。

この場合の資産の譲渡の対価の額は、リース期間中に収受すべきリース料の額の合計額、すなわち「リース料総額」となります（消費税法基本通達5-1-9(1)(注)）。

事業者は、課税標準額に対する消費税額から、課税仕入れに係る消費税額を控除します（消費税法第30条第1項）。ファイナンス・リース取引において、借手は、リース資産の引渡しを受けた日の属する課税期間において、消費税法第30条第1項の規定を適用してリース料総額に対する消費税額を仕入控除（一括控除）することとなります（消費税法基本通達11-3-2）。

ただし、支払リース料を賃貸借処理（費用処理）した場合には、借手は、これまでどおり、リース料を支払うべき日の属する課税期間において、当該支払リース料に課された消費税額を仕入控除することができます。（Q21、Q42参照）。

Q21 中小企業の会計・税務処理（賃貸借処理を行うリース取引の会計・税務処理）

中小企業会計指針では、リース取引の会計処理についてどのように規定されているのでしょうか。また、税務上はどのように取り扱われるのでしょうか。

回 答

(1) 中小企業会計指針

「中小企業会計指針」では、借手は、所有権移転外ファイナンス・リース取引について賃貸借処理することができるかとされています。

(2) 税制

【法人税】

賃貸借処理（費用処理）したリース料は、税務上、償却費としてみなされますが、支払リース料の額が、毎月定額で、「リース期間定額法」により計算される償却限度額と同額となるような契約であれば、確定申告の際に減価償却に関する明細書の添付は不要で、申告調整を行う必要もありません。

【消費税】

支払リース料を賃貸借処理（費用処理）した場合、支払リース料にかかる消費税は、これまでどおり仕入控除することができます。

解説

(1) 中小企業会計指針

「中小企業会計指針」（Q3・Q4参照）では、所有権移転外ファイナンス・リース取引（Q6参照）の会計処理について、借手は賃貸借処理することができるとされていますので（同指針74-3）、中小企業の借手の所有権移転外ファイナンス・リース取引に関する会計処理は、平成20年4月1日以後もこれまでと変わりません。

なお、重要なリース資産については、未経過リース料を注記することとしています（同指針74-4）。

《中小企業会計指針 個別注記表の例示》

2. 重要な会計方針

(4) その他計算書類の作成のための基本となる重要事項

① リース取引の処理方法

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

なお、未経過リース料総額は、×××千円であります。

(2) 税制

【法人税】

会計上、賃貸借処理（費用処理）した場合でも、税務上、所有権移転外ファイナンス・リース取引は売買として取り扱われることとなります（法人税法第64条の2第1項）。

この場合、「借手がリース料として損金経理をした金額は、償却費として損金経理をした金額に含まれるものとする。」とされていますが（法人税法施行令第131条の2第3項）、当該金額は、確定申告書における明細書の記載から除外されています（法人税法施行令第63条第1項）。

すなわち、支払リース料の額が、毎月定額で、「リース期間定額法」（Q26参照）により計算される償却限度額と同額となるような契約においては、借手が、会計上、賃貸借処理したとしても、確定申告の際に減価償却に関する明細書の添付は不要で、申告調整を行う必要もありません。

しかしながら、リース料を年払い等とするような場合には、リース開始日によっては、初年度または終了年度の償却限度額と年払い等のリース料に差異が生じます。この場合、償却限度額と支払ったリース料の額の差額については、減価償却に関する法人税申告書別表を用いるなどして償却超過額または償却不足額の計算を行い、申告調整を行う必要があります（法人税基本通達7-6の2-16）。

なお、会計上、賃貸借処理した場合でも、税務上、短期前払費用（※）の取り扱いの適用はありません。

※ 短期前払費用

法人税の課税所得の算出において、前払費用（一定の契約に基づき継続的に役務の提供を受けるために支出した費用のうち当該事業年度終了の時ににおいてまだ提供を受けていない役務に対応するものをいう。）の額は、当該事業年度の損金の額に算入されませんが、支出の日から1年以内に提供を受ける役務に係るものを支払った場合において、その支払った額に相当する金額を継続してその支払った日の属する事業年度の損金の額に算入しているときは、当該損金算入が認められています（法人税基本通達2-2-14）。

改正前リース税制の下では所有権移転外ファイナンス・リース取引は賃貸借取引として取り扱われ、支払リース料を継続的に年払いとするような場合には、当該年払いリース料は短期の前払費用に該当し損金算入することが認められていました。

しかしながら、平成20年4月1日以後に契約する所有権移転外ファイナンス・リース取引については、売買があったものとして取り扱うこととされ、借手が当該リース取引について賃貸借処理した場合であっても、支払リース料は、償却費として損金経理した金額に含まれるものとされるため、「役務の提供を受けるために支出した費用」に該当せず、短期前払費用の取り扱いの適用はありません。

【消費税】

法人税法上、売買として取り扱われる所有権移転外ファイナンス・リース取引は、消費税法上、リース資産の引渡日（リース取引の開始日）に資産の譲渡があったものとして取り扱われ、この場合の資産の譲渡の対価の額は、リース期間中に收受すべきリース料の額の合計額（リース料総額）となります（消費税法基本通達5-1-9(1)）。

しかしながら、支払リース料を賃貸借処理（費用処理）した場合には、借手は、これまでどおり、リース料を支払うべき日の属する課税期間において、当該支払リース料に課された消費税額を仕入控除（分割控除）することができます。この措置は、借手が賃貸借処理を適用する一方で、リース資産の引渡日においてリース料総額を仕入税額控除することの経理事務の煩雑さに配慮したもので、平成20年11月18日付の経済産業省商務情報政策局取引信用課 通知「所有権移転外ファイナンス・リース取引について賃借人が賃貸借処理した場合の消費税の取扱い」により明らかにされたものです。

なお、仕入税額控除を適用するに当たり必要な帳簿及び請求書等の記載要件、中途解約時の処理等については、Q23、Q24、Q25、Q32、Q34、Q44を参照して下さい。

Q22 リース資産及びリース債務の計上額と表示

借手は、ファイナンス・リース取引のリース資産及びリース債務について、どのような金額を計上するのでしょうか。また、どのような科目に計上すればよいのでしょうか。

回 答

リース資産及びリース債務は、リース料総額の現在価値とリース物件の見積現金購入価額のいずれか低い金額を計上します。簡便な会計処理の場合には、リース料総額でリース資産とリース債務に計上することができます。

リース資産は、原則として、有形固定資産、無形固定資産の別に、一括して「リース資産」の科目で計上します。(有形固定資産または無形固定資産に属する各科目に含めることもできます。)

リース債務は、固定負債に「リース債務」の科目で計上します。なお、決算時に1年以内返済分と1年超返済分を区分し、1年以内返済分については、流動負債の部に振替えます。

解 説

《所有権移転外ファイナンス・リース》

所有権移転外ファイナンス・リース取引のリース資産及びリース債務の計上価額は、次のとおりです(リース適用指針第22項)。

- ① リース物件の貸手の購入価額が明らかな場合
リース料総額の現在価値(※1)と貸手の購入価額のいずれか低い額
- ② リース物件の貸手の購入価額が明らかでない場合
リース料総額の現在価値(※1)と見積現金購入価額(※2)のいずれか低い額

※1 リース料総額の現在価値

借手の残価保証がある場合は残価保証額をリース料総額に含めて現在価値を算定します(リース適用指針第15項)。

※2 見積現金購入価額

貸手の購入価額または借手に対する現金販売価額が借手に明示されていない場合、借手は、適当と認められる方法により現金購入価額を見積もります(リース適用指針第95項)。

所有権移転外ファイナンス・リース取引のリース資産総額に重要性が乏しいと認められる場合には、簡便な会計処理を採用して、リース料総額でリース資産とリース債務に計上することができます(Q38参照)。

《所有権移転ファイナンス・リース》

所有権移転ファイナンス・リース取引のリース資産及びリース債務の計上価額は、次のとおりです(リース適用指針第37項)。

- ① リース物件の貸手の購入価額が明らかな場合
貸手の購入価額
- ② リース物件の貸手の購入価額が明らかでない場合
リース料総額の現在価値(※3)と見積現金購入価額のいずれか低い額

※3 リース料総額の現在価値

割安購入選択権付リース取引(Q9参照)の場合には、リース料総額にその行使価額を含めて現在価値を算定します(リース適用指針第37項(2))。

リース資産及びリース債務は、次のとおり、貸借対照表に表示します。

＜リース資産＞

原則として、有形固定資産、無形固定資産の別に、一括して「リース資産」として表示します。ただし、有形固定資産または無形固定資産に属する各科目に含めることもできます(リース会計基準第16項)。

所有権移転外ファイナンス・リース取引については、有形固定資産、無形固定資産の別に一括してリース資産として表示する方法を適用し、所有権移転ファイナンス・リー

ス取引については、有形固定資産または無形固定資産に属する各科目に含める方法を適用することも認められます（リース会計基準第 42 項）。

<リース債務>

リース債務については支払期限 1 年以内・超に区分して、次のとおり表示します（リース会計基準第 17 項）。

貸借対照表日後 1 年以内に支払期限が到来するもの：流動負債に表示

貸借対照表日後 1 年を超えて支払期限が到来するもの：固定負債に表示

Q 2 3 消費税の仕入控除適用に必要な請求書等の記載要件を満たすリース料支払明細書等

所有権移転外ファイナンス・リース取引において、リース料の支払期日の都度請求書等を作成することに代えて、貸手が、リース取引開始時にリース期間中の支払金額の明細書を借手に交付し、借手がこれを保存している場合には、消費税の仕入控除を適用することができますか。

回 答

明細書に、消費税法第 30 条第 9 項第 1 号に規定されている仕入税額控除に係る請求書等の記載事項が記載されている場合には、この明細書を請求書等として取り扱い、仕入税額控除を適用することができます。明細書は、受領した日の属する課税期間の末日の翌日から 2 月を経過した日から 7 年間納税地等に保存する必要があります。

解 説

借手がリース料に課される消費税額について仕入控除を行う場合、当該課税仕入れに係る帳簿及び請求書等の保存が要件とされています（消費税法第 30 条第 7 項）。

リース取引においては、一般に、リース料の支払回数が契約において決められており、また毎月定額であることに加え、リース料の支払方法も振込のほか、手形や口座振替などの方法が選択できます。

このため、借手・貸手の事務効率化を目的として、リース料の支払期日の都度、請求書、領収書、リース料総額に対する請求書等を作成せずに、リース取引開始時にリース期間中の支払金額の明細書（「リース料支払明細書」等と称しています。）を借手に交付している場合があります。

この明細書において、下表の右欄「明細書における記載内容」に掲げる内容のとおり、消費税法第 30 条第 9 項第 1 号に規定されている仕入税額控除に係る請求書等の記載事項が記載されている場合、これを請求書等として取り扱い、消費税法第 30 条第 1 項に規定する仕入税額控除を適用することができます。明細書は、受領した日の属する課税期間の末日の翌日から 2 月を経過した日から 7 年間保存する必要があります（消費税法施行令第 50 条第 1 項）。

なお、この明細書に、「リース料総額（リース料総額に係る消費税額を含む。）」に代えて、「月額リース料（月額リース料に係る消費税額を含む。）及びリース期間における月数」を記載することも認められます。

請求書等の記載要件	明細書における記載内容
イ 請求書等の作成者の氏名又は名称	・リース会社名
ロ 課税資産の譲渡等を行った年月日	・リース取引開始日（リース資産の引渡しの日）
ハ 課税資産の譲渡等に係る資産又は役務の内容	・リース資産名
ニ 課税資産の譲渡等の対価の額（消費税等額を含む。）	・リース料総額（リース料総額に係る消費税額を含む。） なお、月額リース料（月額リース料に係る消費税額を含む。）及びリース期間における月数を記載する方法も認められる。
ホ 請求書等の交付を受ける事業者の氏名又は名称	・賃借人の名称

Q 2 4 消費税の仕入控除適用に必要な帳簿の記載要件

借手が、リース会計基準に基づき、所有権移転外ファイナンス・リース取引におけるリース資産を計上した場合において、その計上価額とリース料総額（対価の額）が異なることとなりますが、仕入れに係る消費税額の控除を適用するための帳簿要件は満たしているでしょうか。

回 答

消費税額の仕入控除の適用に当たって、帳簿の摘要欄等にリース料総額を記載している場合や、リース資産の計上価額からリース資産の譲受けの対価の額を算出するための資料を作成し、整理の上綴って保存している場合など、リース料総額（対価の額）が明らかとなる場合には、その仕入れの帳簿要件を満たしていると考えられます。

解 説

借手がリース料に課される消費税額について仕入控除を行う場合、当該課税仕入れに係る帳簿及び請求書等の保存が要件とされ、当該帳簿には次の事項を記載する必要があります（消費税法第30条第7項・第8項第1号）。

- イ 課税仕入れの相手方の氏名又は名称
- ロ 課税仕入れを行った年月日
- ハ 課税仕入れに係る資産又は役務の内容
- ニ 第一項に規定する課税仕入れに係る支払対価の額

一方、リース会計基準に基づいて所有権移転外ファイナンス・リース取引の会計処理を行う場合、リース料総額の現在価値またはリース物件の見積現金購入価額を資産計上するため、会計帳簿において、上記ニの課税仕入れに係る支払対価の額（リース料総額）が記載されないこととなります。

このため、帳簿の摘要欄等にリース料総額（支払対価の額）を記載するか、会計上のリース資産の計上価額から消費税における課税仕入れに係る支払対価の額を算出するための資料を作成し、整理の上綴って保存することなどにより、帳簿においてリース料総額（対価の額）を明らかにする必要があります。

借手が所有権移転外ファイナンス・リース取引について賃貸借処理する場合で、会計処理の方法と消費税額の計算が異なる場合（リース料総額に対する消費税額を一括仕入

控除する場合) (Q 2 0 参照) も同様に、帳簿において支払対価の額 (リース料総額) を明らかにする必要があります。

Q 2 5 借手残価保証の消費税の取り扱い

所有権移転外ファイナンス・リース取引における借手が保証する残存価額に対して、消費税の取り扱いはどのようになるのでしょうか。

回 答

借手の残価保証額は、支払対価の額 (リース料総額) に含まれないため、リース取引開始時において消費税の課税対象とはならず、保証実行時において、実際の支払額に対して消費税が課されることとなります。

解 説

所有権移転外ファイナンス・リース取引における消費法上の対価の額は、リース期間中に收受すべきリース料の額の合計額、すなわち「リース料総額」となります (消費税法基本通達 5-1-9(1)(注))。

したがって、リース契約書において借手の残価保証額 (※) の定めが付された場合であっても、リース資産の引渡し時においてリース料総額を対価として譲渡が行われたこととなるため、借手の残価保証額は、リース取引開始時において消費税の課税対象とはなりません。

借手が貸手に支払う金額 (精算金) は、リース資産が貸手に返還され、借手が当該リース資産を第三者に売却した後に確定し、貸手から借手に対して請求されます。この場合、貸手が借手から收受する金額は、当該收受すべき金額が確定した日の属する課税期間に資産の譲渡等の対価の額に加算することとなるため (消費税法基本通達 9-3-6 の 4)、借手は、保証実行時において、実際の支払額に対して消費税が課されることとなります。

※ 残価保証額

「残価保証額」とは、リース期間終了の時にリース資産の処分価額が所有権移転外リース取引に係る契約において定められている保証額に満たない場合に、その満たない部分の金額を当該所有権移転外ファイナンス・リース取引に係る借手はその貸手に支払うこととされている場合における当該保証額をいいます (消費税法基本通達 9-3-6 の 4(注))。

Q 2 6 リース資産の減価償却

借手は、ファイナンス・リース取引のリース資産について、どのような方法で減価償却を行うのでしょうか。また、税制との違いはあるのでしょうか。

回 答

(1) 会計

所有権移転外ファイナンス・リース取引のリース資産は、リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロ (残価保証の取り決めがある場合は、残価保証額を残存価額とする) と

して減価償却を行います。

減価償却方法は、定額法、級数法、生産高比例法等の中から企業の実態に応じて選択適用します。

(2) 税制

税務上、所有権移転外ファイナンス・リース取引のリース資産の減価償却方法は、「リース期間定額法」とされています。

したがって、会計上も「リース期間定額法」により減価償却を行えば、税務との調整が不要となり、一方、「リース期間定額法」以外の減価償却方法により会計処理した場合には、税務上、償却限度額を超える金額は損金として認められないことに留意する必要があります。

解 説

(1) 会計

《所有権移転外ファイナンス・リース》

借手は、所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産について減価償却を行います。その減価償却費は、原則として、リース期間を耐用年数とし、残存価額をゼロとして算定します。ただし、リース契約上に残価保証の取り決めがある場合は、残価保証額を残存価額とします（リース会計基準第 12 項、リース適用指針第 27 項）。

リース資産の償却方法は、定額法、級数法、生産高比例法等の中から企業の実態に応じたものを選択適用するとされ、この場合、自己所有の固定資産に適用している減価償却方法と異なる方法も認められています（リース適用指針第 28 項）。

《所有権移転ファイナンス・リース》

所有権移転ファイナンス・リース取引に係る資産については、経済的使用可能予測期間を耐用年数とし、自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法により減価償却を行います（リース会計基準第 12 項、リース適用指針第 42 項）。

(2) 税制

《所有権移転外ファイナンス・リース》

税務上、所有権移転外ファイナンス・リース取引のリース資産の減価償却方法は、「リース期間定額法」と定められています。

「リース期間定額法」とは、リース資産の取得価額(※1)（取得価額に残価保証額(※2)が含まれている場合には残価保証額を控除した金額）をリース資産のリース期間の月数で除して計算した金額に当該事業年度におけるリース期間の月数を乗じて計算した金額を各事業年度の償却限度額として償却する方法をいいます（法人税法施行令第 48 条の 2 第 1 項第 6 号）。

【リース期間定額法の各事業年度の償却限度額】

$$(\text{リース資産の取得価額(※1)} - \text{借手の残価保証額(※2)}) \times \frac{\text{当該事業年度のリース期間の月数}}{\text{リース期間の月数}}$$

したがって、借手は、所有権移転外ファイナンス・リース取引のリース資産の減価償却方法について、会計上も「リース期間定額法」により減価償却を行えば、税務との調整が不要となり、一方、「リース期間定額法」以外の減価償却方法により会計処理した場合には、「リース期間定額法」の償却限度額との差額（償却過不足）を申告調整する必要があります。

※1 リース資産の取得価額

税務上、リース資産の取得価額は、原則として「リース料総額」（リース期間中に支払うべきリース料の額の合計額）ですが、リース料総額から利息相当額を合理的に区分することができる場合には、リース料総額から利息相当額を控除した金額を取得価額とすることができます（法人税基本通達 7-6 の 2-9）。

したがって、リース会計基準に従って、利息相当額を区分してリース資産を計上している場合には（Q 2 2 参照）、その計上額が税務上のリース資産の取得価額として取り扱われます。

※2 残価保証額

「残価保証額」とは、リース期間終了の時にリース資産の処分価額が所有権移転外ファイナンス・リース取引に係る契約において定められている保証額に満たない場合に、その満たない部分の金額を当該所有権移転外ファイナンス・リース取引に係る借手はその貸手に支払うこととされている場合における当該保証額をいいます（法人税法施行令第 48 条の 2 第 5 項第 6 号）。（リース会計基準の「残価保証」の定義（Q 1 3 参照）と同じです。）

なお、借手にリース物件の購入選択権が付されているリース取引で、その選択権の行使が確実でない場合、あるいは選択権行使価額が割安でない場合には、取得価額から当該行使価額を控除せずに、減価償却を行います。

《所有権移転ファイナンス・リース》

所有権移転ファイナンス・リース取引に係る資産については、自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法により減価償却を行います。この場合、割安購入選択権付リース取引（Q 9 参照）の場合には、選択権行使価額を含めた価額を取得価額とします。

なお、税務上、取得価額 10 万円未満の少額減価償却資産は、取得時に損金算入することができ（法人税法施行令第 133 条）、また、取得価額 20 万円未満の減価償却資産については、一括して 3 年間で均等償却することができますが（法人税法施行令第 133 条の 2）、所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産については、これらの規定が適用されませんので、「リース期間定額法」で減価償却することになります。

ただし、租税特別措置法第 42 条の 4 第 6 項に定める中小企業者又は農業協同組合等で青色申告書を提出するものは、平成 22 年 3 月 31 日（平成 22 年度税制改正により平成 24 年 3 月 31 日まで延長予定）までの間に取得価額が 10 万円以上 30 万円未満であるなどの一定の要件を満たす減価償却資産の取得等をし、かつ、事業の用に供した場合に、その事業の用に供した日を含む事業年度において、損金経理を要件にその取得価額の全額を損金算入できますが（租税特別措置法第 67 条の 5 中小企業者等の少額減価償却資産の取得価額の損金算入の特例）、税務上、売買があったものとされるリース資産は、賃借人において取得したものとなるため、所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産についても、上記の要件を満たせばこの特例を適用することができます。

Q 2 8 減価償却費に関する明細書の添付

借手は、所有権移転外リース取引に係るリース資産の減価償却費について、明細書を確定申告書に添付する必要がありますか。

回 答

借手は、所有権移転外リース取引に係るリース資産の減価償却費に関して、「別表 16(4) 旧国外リース期間定額法若しくは旧リース期間定額法またはリース期間定額法による償却額の計算に関する明細書」を確定申告書に添付する必要があります。

なお、中小企業会計指針を適用して賃貸借処理した場合、あるいは一契約 300 万円以下のリース取引等について賃貸借処理を採用した場合のリース資産については、原則として、明細書に記載する必要はありません。

解 説

減価償却資産につき償却費として損金経理をした金額は、当該資産の事業年度における償却額の計算に関する明細書を確定申告書に添付する必要があります（法人税法施行令第 63 条第 1 項）。

所有権移転外リース取引に係るリース資産については、「別表 16 (4) 旧国外リース期間定額法若しくは旧リース期間定額法又はリース期間定額法による償却額の計算に関する明細書」を使用します。

所有権移転外リース取引に係るリース資産は、「耐用年数省令に規定する耐用年数を適用する資産」（法人税法施行規則第 19 条）に該当しないため、資産の種類ごとにまとめて償却限度額計算を行わず、基本的には、リース資産ごとに償却限度額計算を行います。

また、リース資産が多数あるなどの場合には、個別のリース資産が記載された明細書の添付に代えて、当該明細書を保存している場合に限り、リース資産の種類ごとに区分し、その区分ごとの合計額を記載した書類の添付も認められます（法人税法施行令第 63 条第 2 項）。

なお、中小企業会計指針を適用して賃貸借処理した場合、あるいは一契約 300 万円以下のリース取引等について賃貸借処理した場合、リース料として損金経理をした金額は、償却費として損金経理をした金額に含まれるものとされますが、この金額は、明細書の記載から除外されます（法人税法施行令第 63 条第 1 項）（Q 2 1、Q 4 2 参照）。

<リース期間定額法の明細書の記載例>

リース取引の分類	所有権移転外リース取引
会計上の減価償却方法	リース期間定額法
借手の残価保証	なし
取得価額	リース料総額
リース期間	5 年
リース料	月額 1,000 千円 総額 60,000 千円
リース契約日	20 年 10 月 1 日
リース取引開始日	20 年 10 月 1 日
決算日	3 月 31 日

「別表16(4) 旧国外リース期間定額法若しくは旧リース期間定額法又はリース期間定額法による償却額の計算に関する明細書」への各事業年度における記載例

期別		(21年3月期)	(22年3月期)	(23年3月期)	(24年3月期)	(25年3月期)	(26年3月期)	
事業年度		20・4・1 21・3・31	21・4・1 22・3・31	22・4・1 23・3・31	23・4・1 24・3・31	24・4・1 25・3・31	25・4・1 26・3・31	
資産区分	種類	1	機械装置	機械装置	機械装置	機械装置	機械装置	
	構造	2	×××	×××	×××	×××	×××	
	細目	3	×××	×××	×××	×××	×××	
	契約年月日	4	20・10・1	20・10・1	20・10・1	20・10・1	20・10・1	
	賃貸の用又は事業の用に供した年月	5	20・10・1	20・10・1	20・10・1	20・10・1	20・10・1	
償却限度額計算の基礎となる金額	旧国外リース期間定額法	取得価額又は製作価額	6					
		圧縮記帳による積立金計上額	7					
		差引取得価額(6)-(7)	8					
		見積残存価額	9					
	旧リース期間定額法	旧リース期間定額法を採用した事業年度	11					
		取得価額又は製作価額	12					
		上記(12)のうち(11)の事業年度前に損金の額に算入された金額	13					
		差引取得価額(12)-(13)	14					
		残価保証額	15					
		償却額計算の基礎となる金額(14)-(15)	16					
	リース期間定額法	取得価額	17	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000
		残価保証額	18	0	0	0	0	0
		償却額計算の基礎となる金額(17)-(18)	19	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000
	帳簿記載金額	償却額計算の対象となる期末現在の帳簿記載金額	20	54,000,000	42,000,000	30,000,000	18,000,000	6,000,000
		期末現在の積立金の額	21					
		積立金の期中取崩額	22					
差引帳簿記載金額(20)-(21)-(22)		23	54,000,000	42,000,000	30,000,000	18,000,000	6,000,000	
リース期間又は改定リース期間の月数	24	60	60	60	60	60		
当期におけるリース期間又は改定リース期間の月数	25	6	12	12	12	12		
当期分の償却限度額	当期分の普通償却限度額((10)、(16)又は(19))×(25)/(24)	26	6,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	
	特別償却又は割増償却による特別償却限度額	27						
	特別償却限度額	28						
	前期から繰り越した特別償却不足額又は合併等特別償却不足額	29						
合計(26)+(28)+(29)	30	6,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000		
当期償却額	31	6,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000		
差引	償却不足額(30)-(31)	32	0	0	0	0	0	
	償却超過額(31)-(30)	33	0	0	0	0	0	
償却超過額	前期からの繰越額	34						
	当期損金認容額	償却不足によるもの	35					
		積立金取崩しによるもの	36					
	差引合計翌期への繰越額(33)+(34)-(35)-(36)	37	0	0	0	0	0	
特別償却不足額	翌期に繰り越すべき特別償却不足額(((32)-(35))と((28)+(29))のうち少ない金額)	38						
	当期において切り捨てた特別償却不足額又は合併等特別償却不足額	39						
	差引翌期への繰越額(38)-(39)	40						
	翌期への繰越額の 内訳	41	平	平	平	平		
当期分不足額	42							
適格組織再編成により引き継ぐべき合併等特別償却不足額(((32)-(35))と(28)のうち少ない金額)	43							
備考								

Q 2 9 支払リース料の処理

借手は、ファイナンス・リース取引の支払リース料について、どのように会計処理するのでしょうか。また、その処理は、税務上どのように取り扱われるのでしょうか。

回 答

(1) 会計

支払リース料を利息相当額部分と元本返済額部分に区分し、利息相当額部分は支払利息(営業外費用)として処理し、元本返済額部分はリース債務の返済として処理します。利息相当額は、原則として利息法によりリース期間中の各期に配分します。

(2) 税制

支払利息として費用処理した金額は、税務上、損金処理することができます。

解 説

(1) 会計

借手は、ファイナンス・リース取引の支払リース料について、利息相当額部分と元本返済額部分に区分し、利息相当額部分は支払利息として処理し、元本返済額部分はリース債務の元本返済として処理します(リース適用指針第 23 項・第 38 項)。

利息相当額は、原則として利息法(各期の支払利息相当額をリース債務の未返済残高に一定の利率を乗じて算定する方法)によりリース期間中の各期に配分します。(リース会計基準第 11 項、リース適用指針第 24 項・第 39 項)。

① 利息相当額の算定に用いる利子率

利息相当額の算定に用いる利子率は、リース料総額の現在価値がリース取引開始日におけるリース資産及びリース債務の計上価額と等しくなる利率として求められます(リース適用指針第 24 項)。

具体的に、Q 1 1 の事例【設例 1】によりますと、リース料総額の現在価値(49,318 千円)よりもリース物件の見積現金購入価額(48,000 千円)の方が低い額のため、見積現金購入額(48,000 千円)がリース資産及びリース債務の計上価額となります。

リース料総額の現在価値がリース資産及びリース債務の計上価額(48,000 千円)と等しくなる利率を計算すると、次のとおり、利息相当額の算定に用いる利子率 9.154%が求められます。

$$\frac{1,000}{(1+r \times 1/12)} + \frac{1,000}{(1+r \times 1/12)^2} + \dots + \frac{1,000}{(1+r \times 1/12)^{60}}$$
$$= 49,318 \text{ 千円}$$
$$r = 9.154\%$$

なお、リース料総額の現在価値の方がリース物件の見積現金購入価額よりも低い場合は、リース料総額の現在価値がリース資産及びリース債務の計上価額となるため、ファイナンス・リース取引の判定の際に使用した借手の追加借入利子率が利息相当額算定に用いる利子率となります。

② 利息相当額の配分と元本返済の処理

上記によって求められた利子率 9.154%を使って、利息相当額を各期に配分し、元本返済額部分の元本返済処理を行います。利息相当額の配分及び元本(リース債務)の返済スケジュールは下表のとおりとなります。

なお、利息相当額については、月割り・日割りいずれによる計算も認められると考えられます（リース適用指針の【設例1】では、月割りによる計算例が示されています。）。

回数	支払日	前月末元本 (A)	月額リース料 (B)	元本返済分 (C) =B-D	利息相当額 (D)=A×9.154%×1/12	月末元本 (E) =A-C
1	20. 4. 30	48,000	1,000	634	366	47,366
2	20. 5. 31	47,366	1,000	639	361	46,728
3	20. 6. 30	46,728	1,000	644	356	46,084
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
12	21. 3. 31	40,756	1,000	689	311	40,067
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
24	22. 3. 31	32,131	1,000	755	245	31,376
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
36	23. 3. 31	22,682	1,000	827	173	21,855
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
48	24. 3. 31	12,331	1,000	906	94	11,426
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮
58	25. 1. 31	2,955	1,000	977	23	1,977
59	25. 2. 28	1,977	1,000	985	15	992
60	25. 3. 31	992	1,000	992	8	0
	合計		60,000	48,000	12,000	

③ 維持管理費用相当額等を控除した場合の処理

ファイナンス・リース取引の判定の際に、リース料総額から維持管理費用相当額あるいは通常の保守等の役務提供相当額を控除した場合には、これらを差し引いた額で支払リース料の処理を行い、維持管理費用相当額あるいは通常の保守等の役務提供相当額については、これらの内容を示す科目で費用に計上します（リース適用指針第25項・第26項）。

(2) 税制

支払利息として費用処理した金額は、税務上、損金算入することができます（法人税基本通達7-6の2-9(注)3）。

Q30 リース契約書に利息相当額を明示した場合等の消費税の取り扱い

リース契約書において、利息相当額を明示した場合、消費税はどのように取り扱われるのでしょうか。また、貸手が借手に対して交付する「リース会計基準に関する計算書【ご参考資料】」は、契約書において利息相当額を明示したことにならないのでしょうか。

回 答

リース料に含まれる利息相当額は、通常、リース契約書で明示されませんが、利息相当額を契約書で明示した場合、当該利息相当額部分は非課税となります。リース契約締結後に貸手が借手に対して交付する「リース会計基準に関する計算書【ご参考資料】」は、契約書において利息相当額を明示したことにはならず、非課税取引として取り扱われません。

解 説

リース料の額のうち利息相当額は、通常、リース契約書において明示されませんが、利息相当額を契約書で明示した場合、当該利息相当額部分は非課税となり、リース料から利息相当額を控除した部分は課税となります(消費税法施行令第10条第3項第15号、消費税法基本通達6-3-1(17))。

したがって、借手は、利息相当額を非課税仕入れ、リース料から利息相当額を控除した金額を課税仕入れとして処理します。

また、借手のリース会計基準に基づく会計処理をするための参考情報として、リース契約の締結後に、貸手が借手に対して、利息相当額等を区分して記載した計算書を交付する場合がありますが、当該計算書は、借手において会計処理上必要な情報を貸手が提供するためのものであって、貸手と借手の間で、利息相当額を対価とする役務の提供を行うことについて合意するために作成したものではないと考えられます。

したがって、当該計算書を交付した場合においても、契約において利息相当額を明示したことにはならず、非課税取引として取り扱われません。即ち、借手は、リース料総額に対して消費税が課されます。

【計算書(例示)】

〇〇〇株式会社 御中				2008年4月1日							
				〇〇〇〇リース株式会社 注 本資料は、お客様の会計処理の参考となる様、一般的と考えられる会計処理に基づき算出したものです。十分にご検討の上ご利用ください。							
リース会計基準に関する計算書【ご参考資料】											
契約番号		123456789		リース期間		2008年4月1日～2013年3月31日					
リース料総額		60,000,000		リース月数		60ヶ月					
消費税総額		3,000,000		利息処理		利息法					
リース資産取得価額		48,000,000		減価償却		リース期間定額法					
月数	年	月	リース料支払予定表		リース債務の償還予定表			減価償却予定表			
			リース料	消費税等相当額	リース料の内訳			リース債務残高	リース債務(消費税)残高	減価償却費	リース資産残高
					リース料	元本返済相当額	利息相当額				
1	2008	4	1,000,000	50,000	1,000,000	633,827	366,173	47,366,173	2,950,000	800,000	47,200,000
2	2008	5	1,000,000	50,000	1,000,000	638,662	361,338	46,727,511	2,900,000	800,000	46,400,000
3	2008	6	1,000,000	50,000	1,000,000	643,534	356,466	46,083,976	2,850,000	800,000	45,600,000
4	2008	7	1,000,000	50,000	1,000,000	648,444	351,556	45,435,533	2,800,000	800,000	44,800,000
5	2008	8	1,000,000	50,000	1,000,000	653,390	346,610	44,782,142	2,750,000	800,000	44,000,000
6	2008	9	1,000,000	50,000	1,000,000	658,375	341,625	44,123,767	2,700,000	800,000	43,200,000
7	2008	10	1,000,000	50,000	1,000,000	663,397	336,603	43,460,370	2,650,000	800,000	42,400,000
8	2008	11	1,000,000	50,000	1,000,000	668,458	331,542	42,791,912	2,600,000	800,000	41,600,000
9	2008	12	1,000,000	50,000	1,000,000	673,557	326,443	42,118,355	2,550,000	800,000	40,800,000
10	2009	1	1,000,000	50,000	1,000,000	678,696	321,304	41,439,659	2,500,000	800,000	40,000,000
11	2009	2	1,000,000	50,000	1,000,000	683,873	316,127	40,755,785	2,450,000	800,000	39,200,000
12	2009	3	1,000,000	50,000	1,000,000	689,090	310,910	40,066,695	2,400,000	800,000	38,400,000
:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:
:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:
:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:
58	2013	1	1,000,000	50,000	1,000,000	977,459	22,541	1,977,345	100,000	800,000	1,600,000
59	2013	2	1,000,000	50,000	1,000,000	984,916	15,084	992,429	50,000	800,000	800,000
60	2013	3	1,000,000	50,000	1,000,000	992,429	7,571	0	0	800,000	0

Q 3 1 負債の利子

借手が、リース料総額のうち利息相当額を支払利息として区分経理した場合の当該金額は、法人税法第 23 条第 4 項（負債利子の控除）に規定する「支払う負債の利子」に該当しますか。

回 答

リース会計基準に基づき、リース料総額のうち利息相当額を支払利息として区分経理した場合の当該利息相当額は、「支払う負債の利子」に該当します。

解 説

受取配当金等の益金不算入額の計算（負債利子の控除）に際して、リース会計基準に基づき、リース料の額の合計額のうち利息相当額を取得価額に含めずに支払利息として区分経理している場合、当該利息相当額は、法人税法第 23 条第 4 項に規定する「支払う負債の利子」に該当します（法人税基本通達 3-2-3）。

なお、リース料総額から利息相当額を区分していない場合や、そのリース取引を賃貸借処理した場合には、会計処理において支払利息が計上されていないため、「支払う負債の利子」はないことになります。

Q 3 2 リース期間終了時の処理

所有権移転外ファイナンス・リース取引のリース期間の終了時において、借手は、どのように処理するのでしょうか。また、税務上、どのように取り扱われるのでしょうか。

回 答

所有権移転外ファイナンス・リース取引のリース期間が終了したとき、通常、借手は、特に会計処理を要しません。ただし、借手の残価保証がある場合には、その精算処理を行い、また、消費税の処理が必要となります。

解 説

(1) 会計

所有権移転外ファイナンス・リース取引の場合、リース期間終了時においては、通常、リース資産の償却は完了し、リース債務の返済処理も終了しているため、借手は特に会計処理を要しません（リース適用指針第 29 項）。

ただし、リース契約に借手の残価保証の取り決めがある場合、貸手に対する支払額（借手の残価保証額－貸手による物件処分価額）が確定したときに、借手は、この支払額を「リース資産売却損」等として処理します（リース適用指針第 29 項）。

(2) 税制

【法人税】

借手の残価保証が付されたリース取引において、リース期間終了後にリース資産を貸手に返還した場合、帳簿価額を損金に算入することができます。

【消費税】

リース物件の返還は、消費税法上、資産の譲渡等に該当しません（消費税法基本通達 9-3-6 の 4）。

残価保証が付されたリース取引において、借手は、当該残価保証の実行時において、貸手に対する実際の支払額に対して消費税が課されることとなります（Q 2 5 参照）。

Q 3 3 再リースに移行した場合の処理

所有権移転外ファイナンス・リース取引のリース期間終了後に再リースに移行した場合、借手は、どのように処理するのでしょうか。

回 答

再リース取引の再リース料は、原則として、発生時の費用として処理し、税務上も支出時の損金として処理します。

解 説

(1) 会計

所有権移転外ファイナンス・リース取引のリース期間が終了し、再リースに移行した場合、当該再リース取引の再リース料は、原則として、発生時の費用として処理します（リース適用指針第 29 項）。リース期間が 1 年以内の再リース取引については、注記は不要となります（Q 4 9 参照）。

(2) 税制

所有権移転外ファイナンス・リース取引の当初において当該リース期間終了後に再リースすることが明らかな場合を除き、再リース料は当初の取得価額に含めず、支出時の損金として処理します（法人税基本通達 7-6 の 2-9）。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引について賃貸借処理を採用した場合でも、短期前払費用の適用はありませんが（Q 2 1、Q 4 2 参照）、再リース料については、これを適用することが可能と考えられます。

Q 3 4 中途解約時の処理

ファイナンス・リース取引のリース期間中に解約した場合、借手は、どのように処理するのでしょうか。

回 答

(1) 会計

中途解約した時点のリース資産の未償却残高（リース資産－減価償却累計額）を「リース資産除却損」等として処理し、中途解約に伴って支払う解約損害金とリース債務残高の差額を損益として処理します。

(2) 税制

【法人税】

中途解約後にリース資産を貸手に返還した場合、帳簿価額を損金に算入することがで

きます。

【消費税】

中途解約に伴って借手が支払う残存リース料は消費税の課税対象とはなりません、月額リース料とあわせて消費税を支払う契約においては、中途解約日以後のリース期間分の消費税額が未払いのため、借手は、当該消費税額を貸手に支払うこととなります。賃貸借処理を行い、支払リース料に係る消費税を分割控除している場合には、残存リース料に対して消費税が課され、借手は、当該消費税額について仕入控除を行います。

解 説

(1) 会計

所有権移転外ファイナンス・リース取引について、リース期間の途中でリース契約を解約した場合、借手は、リース資産の未償却残高（リース資産－減価償却累計額）を「リース資産除却損」等として処理します。

中途解約に伴って借手が貸手に支払う規定損害金（解約損害金）とリース債務未払残高（未払利息の額を含む）の差額は、当該規定損害金の支払額の確定時に損益（リース債務解約損等）に計上します（リース適用指針第 30 項）。なお、「リース資産除却損」と「リース債務解約損」は、「リース解約損」等の科目で、損益計算書上、合算して表示することができます。【リース適用指針【設例 1】の 3(1)参照】

(2) 税制

【法人税】

中途解約後にリース資産を貸手に返還した場合、帳簿価額を損金に算入することができます。

【消費税】

所有権移転外ファイナンス・リース取引について、リース資産の譲り受けはその引渡しの際に行われているため（Q 2 0 参照）、中途解約事由にかかわらず、借手が支払う残存リース料（※）は消費税の課税対象とはなりません。ただし、月額リース料とあわせて消費税を支払う契約においては、リース資産の引渡しを受けた日に支払うべき消費税額のうち、中途解約日以後のリース期間分の消費税額が未払いとなっているため、借手は、当該消費税額を貸手に支払うこととなります（貸手は残リース料を対価とする資産の譲渡を行ったものとされ、当該残リース料に対して消費税が課されます。）。

所有権移転外ファイナンス・リース取引について賃貸借処理している場合で、支払リース料に係る消費税の仕入控除について分割控除している場合には（Q 2 1、Q 4 2 参照）、中途解約事由にかかわらず、残存リース料に対して消費税が課され、借手は、中途解約を行った事業年度終了の日の属する課税期間において、当該消費税額について仕入控除を行います。

※ 残存リース料

「残リース料」とは、中途解約を行った事業年度終了の日の属する課税期間の初日以後にその支払期日が到来するリース料をいいます。

《残存リース料の減額があった場合の取り扱い》

残存リース料の減額があった場合の取り扱いは、次のとおりとなります。

①借手の倒産、リース料の支払遅延等の契約違反により中途解約した場合

借手の倒産、リース料の支払遅延等の契約違反により中途解約した場合で、借手が貸

手にリース物件を返還し、残存リース料の一部または全部が減額される場合には、リース物件の返還があった時において、代物弁済による資産の譲渡があったものとされ、借手は、当該減額した金額を対価とする資産の譲渡が行ったものとして取り扱われます(消費税法第2条第1項8号、消費税法施行令第45条第2項第1号、消費税法基本通達9-3-6の3)。

②リース物件が滅失・毀損し、修復不能により中途解約した場合

リース物件が滅失・毀損し、修復不能となったことにより中途解約した場合で、貸手に保険金が支払われることにより残存リース料の一部または全部が減額される場合には、仕入対価の額(リース料総額)の減額を受けたものとして、借手は、当該減額を受けた日の属する課税期間における課税仕入れの税額の合計額から当該減額を受けた金額に係る消費税額を控除します(消費税法第32条第1項)。

③リース物件の陳腐化のための借換え等により、借手と貸手との合意に基づき解約した場合

リース物件の陳腐化によりリース物件を廃棄して借換えを行うために、借手と貸手が合意して中途解約した場合で、残存リース料の一部または全部が減額される場合には、仕入対価の額(リース料総額)の減額を受けたものとして、借手は、当該減額を受けた日の属する課税期間における課税仕入れの税額の合計額から当該減額を受けた金額に係る消費税額を控除します(消費税法第32条第1項)。

Q35 リース期間終了後に借手がリース資産を購入した場合の税務上の減価償却

借手の残価保証が付されているような所有権移転外ファイナンス・リース取引において、リース期間の終了時に借手がリース資産を購入した場合の税務上の減価償却方法について教えてください。

回答

所有権移転外ファイナンス・リース取引において、リース期間終了時に借手が購入代価を支払ってリース資産を購入した場合、当該リース資産を自己資産に振り替え、リース資産の取得価額に購入代価を加算した金額を取得価額とし、当該資産と同じ資産の区分の他の減価償却資産について採用している償却方法により償却限度額を計算します。

解説

借手が残価保証をしているような所有権移転外ファイナンス・リース取引の場合、リース期間終了時に、借手が購入代価を支払って、その取引の目的としていたリース資産を購入する場合があります。

この場合、借手は、当該リース資産を自己資産に振り替えて、当該資産と同じ資産の区分の他の減価償却資産について採用している償却方法により、次のとおり、償却限度額を計算します(法人税基本通達7-6の2-10(2))。

イ 採用している償却方法が定率法の場合

リース資産の取得価額に購入代価を加算した金額を取得価額として償却保証額を計算し(取得価額×保証率)、リース期間終了時の帳簿価額に購入代価を加算した額を帳簿価額として調整前償却額を計算し(帳簿価額×償却率)、その結果、調整前償却額が償却保証額に満たない場合には、当該帳簿価額(リース期間終了時の帳簿価額に購入

代価を加算した額)を改訂取得価額として改定償却率を乗じて償却限度額を計算します。

ロ 採用している償却方法が定額法の場合

リース期間終了時におけるリース資産の帳簿価額にその購入代価の額を加算した金額を取得価額とみなし、その耐用年数からリース期間を控除した年数(その年数に1年未満の端数がある場合には端数を切り捨て、その年数が2年に満たない場合には2年とします。)に応じた償却率により償却限度額を計算します。

事業年度の中途にリース期間が終了する場合、当該事業年度の償却限度額は、リース期間終了の日以前の期間につきリース期間定額法により計算した金額とリース期間終了の日後の期間につき計算した金額の合計額となります(法人税基本通達7-6の2-10(2)(注))。この場合、一月に満たない端数を生じたときは、一月として計算します(Q27参照)。また、中途解約等により、リース期間の途中で賃借人がそのリース取引の目的とされていた資産を購入した場合も同様に扱われます。

なお、割安購入選択権が付されている場合等、所有権移転ファイナンス・リース取引のリース期間終了時に借手が購入代価を支払ってリース資産を購入した場合、借手は、リース資産を自己所有の固定資産に振り替えて、リース資産の取得価額に購入代価を加算した金額を取得価額として、引き続き当該資産について採用している償却の方法により償却限度額を計算しますが(法人税基本通達7-6の2-10(1))、所有権移転ファイナンス・リース取引のリース期間終了後に購入代価を支払うことなくリース資産の所有権が借手に移転する場合には、借手は、リース資産を自己所有の固定資産に振り替えて、当初から採用している減価償却を継続します(リース適用指針第43項)。

Q36 地位の承継が行われた場合の税務上の取り扱い

ファイナンス・リース契約における賃借人の地位の承継が行われた場合の税務上の取り扱いを教えてください。

回答

ファイナンス・リース契約のリース期間の中途において賃借人の地位の承継が行われた場合、新賃借人(譲受人)は旧賃借人(譲渡人)からリース資産を購入したものとして取り扱います。

解説

ファイナンス・リース契約について、リース期間の中途において賃借人の地位の承継が行われた場合、新賃借人(譲受人)は、当該リース資産を旧賃借人(譲渡人)から購入したものとして取り扱うことになります。

新賃借人は、当該リース資産について、時価を取得価額として、取得した日以後の残リース期間で減価償却します(適格合併、適格分割、適格現物出資または適格事後設立の場合を除きます。)(法人税法施行令第48条の2第1項第6号)。

なお、平成20年3月31日までに締結したファイナンス・リース契約について、リース期間の途中で賃借人の地位の承継が行われた場合、当該リース契約は改正前の税制が

適用されるため、新賃借人は当該リース契約に係るリース料の損金算入が認められ、消費税の課税関係についても、引き続き、資産の貸付として取り扱われます。

Q 37 ファイナンス・リース取引に係る注記

ファイナンス・リース取引について、どのような注記が求められているのでしょうか。

回 答

「リース資産の内容（主な資産の種類等）」及び「減価償却の方法」を注記します。ただし、重要性が乏しい場合には、注記を要しません。

解 説

借手は、ファイナンス・リース取引に係る「リース資産の内容（主な資産の種類等）」及び「減価償却の方法」を注記することとなっています（リース会計基準第 19 項）。

ただし、重要性が乏しい場合（未経過リース料の期末残高割合が 10%未満の場合：Q 38 参照）には、これらの注記をする必要はありません（リース会計基準第 19 項・リース適用指針第 71 項）。

「所有権移転外ファイナンス・リース取引」、「所有権移転ファイナンス・リース取引」の両方のリース資産がある場合には、それぞれのリース資産について、資産の種類と減価償却の方法を注記する必要があると考えられます。なお、ファイナンス・リース取引について売買処理をしている場合、会社計算規則上はリース資産の内容に関する注記が求められていません。社団法人日本経済団体連合会が公表している「会社施行規則及び会社計算規則による株式会社の各種書類のひな型（改訂版）」（2008 年 11 月 25 日）では、下表 7 のとおり、賃貸借処理した場合の注記の記載例が示されています。

2. 重要な会計方針に係る注記事項に関する注記

2-2. 固定資産の減価償却の方法

[記載例]

2. 固定資産の減価償却の方法

- (1) 有形固定資産（リース資産を除く）
- (2) 無形固定資産（リース資産を除く）
- (3) リース資産

所有権移転ファイナンス・リース取引に係るリース資産

自己所有の固定資産に適用する減価償却方法と同一の方法を採用しております。

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

《リース会計基準適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引について、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用する場合》

[記載例]

なお、リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が企業会計基準第 13 号「リース取引に関する会計基準」の適用初年度開始前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

7. リースにより使用する固定資産に関する注記〔記載例〕

貸借対照表に計上した固定資産のほか、事務機器、製造設備等の一部については、所有権移転外ファイナンス・リース契約により使用しております。

(記載上の注意)

固定資産に係る所有権移転外ファイナンス・リース取引について、借主が賃貸借取引として処理している場合に注記する。

そのため、注記対象となるのは、所有権移転外ファイナンス・リース取引（借主側）について、リース取引開始日が企業会計基準第 13 号「リース取引に関する会計基準」の適用初年度開始前のリース取引で、企業会計基準適用指針第 16 号「リース取引に関する会計基準の適用指針」第 79 項に基づいて、引き続き通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理を適用する場合、あるいは「中小企業の会計に関する指針」の「74-3. 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係る借手の会計処理」に基づいて、通常の賃貸借取引に係る方法に準じて会計処理を行う場合となる。

上記の記載例の他、会計基準の定めに基づいて、当該リース物件の全部または一部に関して次の事項を注記することもできる。

- ① 当該事業年度の末日における取得原価相当額
- ② 当該事業年度の末日における減価償却累計額相当額
- ③ 当該事業年度の末日における未経過リース料相当額
- ④ その他、当該リース物件に係る重要な事項

なお、リース適用指針第 79 項に基づいて、リース会計基準適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引について、引き続き賃貸借処理を適用する場合には、賃貸借処理を適用している旨及び改正前会計基準で必要とされていた事項を注記することとなっていますので、上場会社等の財務諸表においては、次の事項を注記します。

1. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額
 - ① リース物件の取得価額相当額は、リース取引開始時に合意されたリース料総額から、これに含まれている利息相当額の合理的な見積額を控除した額に基づいて算定する。
 - ② リース物件の減価償却累計額相当額は、通常の減価償却の方法に準じて算定する。
 - ③ リース物件の期末残高相当額は、当該リース物件の取得価額相当額から減価償却累計額相当額及び減損損失累計額相当額を控除することによって算定する。
 - ④ リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額及び期末残高相当額は、リース物件の種類別に記載する。リース物件の種類は、貸借対照表記載の固定資産の科目に準じて分類する。

2. 未経過リース料期末残高相当額等

- ① 未経過リース料期末残高相当額は、期末現在における未経過リース料（貸借対照表日後のリース期間に係るリース料をいう。以下同じ。）から、これに含まれている利息相当額の合理的な見積額を控除することによって算定する。
 - ② 未経過リース料期末残高相当額は、貸借対照表日後1年以内のリース期間に係るリース料の額と1年を超えるリース期間に係るリース料の額とに分けて記載する。
 - ③ リース資産減損勘定（リース資産に配分された減損損失に対応する負債をいう。以下同じ。）
3. 当期の支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額、支払利息相当額及び減損損失
4. 減価償却費相当額及び利息相当額の算定方法
利息相当額の算定方法には、利息相当額の合理的な見積額の算定方法及び当該利息相当額の各期への配分方法を記載する。

5. ファイナンス・リース取引に係る借手の簡便な会計処理と税務上の取り扱い

Q38 リース資産総額に重要性が乏しい場合の会計処理

借手において、リース資産総額に重要性が乏しい場合に認められる簡便な会計処理とはどのような方法でしょうか。

回答

所有権移転外ファイナンス・リース取引のリース資産総額に重要性が乏しい場合（下記算式による未経過リース料の期末残高割合が10%未満の部分のリース取引）、借手は、①または②いずれかの方法で会計処理することができます。（所有権移転外ファイナンス・リース取引は適用できません。）

① リース料総額から利息相当額を控除しないで計上する方法

② 利息相当額の総額を定額法によりリース期間の各期に配分する方法

①の場合、減価償却費のみが費用計上されます。したがって、毎月定額のリース料が定められているような通常のリース取引においては、①②いずれの方法でも、税務上の「リース期間定額法」による減価償却方法を採用することで、費用として処理する額と支払リース料とが一致することになります。

<未経過リース料の期末残高割合の算式>

$$\frac{\text{未経過リース料の期末残高}}{\text{未経過リース料の期末残高} + \text{有形固定資産及び無形固定資産の期末残高}} < 10\%$$

解説

所有権移転外ファイナンス・リース取引のリース資産総額に重要性が乏しいと認められる場合（上記算式による未経過リース料の期末残高割合が10%未満の部分のリース取引）、借手は、次の①または②のいずれかの方法により会計処理することができます（リース適用指針第31項）。【【設例1】の1(2)②③参照】

① リース料総額から利息相当額を控除しないで計上する方法

【貸借対照表】リース料総額でリース資産・リース債務を計上します。

【損益計算書】支払利息は計上せず、減価償却費のみを計上します。

② 利息相当額の総額を定額法によりリース期間の各期に配分する方法

【貸借対照表】リース料総額の現在価値またはリース物件の見積現金購入価額のいずれか低い額でリース資産・リース債務を計上します。

【損益計算書】支払利息を定額で計上し、減価償却費を計上します。

税務上は、リース料総額をリース資産の取得価額とすることを原則とし、また、リース料総額から利息相当額を区分している場合には、利息法または定額法で配分した利息相当額の損金算入を認めています（法人税基本通達 7-6 の 2-9）。

したがって、毎月定額のリース料が定められているような通常のリース取引においては、リース会計基準における①または②いずれの方法を採用しても、税務上の「リース期間定額法」による減価償却方法を採用することで、税務との調整は不要となり、また、費用として処理する額と支払リース料とが一致することになります。

なお、上記算式の未経過リース料の期末残高には、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうちリース適用指針第 34 項により賃貸借処理しているもの（Q 4 2 参照）、利息法を採用して会計処理したもの（Q 2 9 参照）に係る未経過リース料の残高は含めないとされています（リース適用指針第 32 項）。

また、所有権移転ファイナンス・リース取引については、この簡便な会計処理方法を適用することはできません。

Q 3 9 既契約の未経過リース料期末残高割合の計算

既契約について賃貸借処理を継続する場合、Q 3 8 の未経過リース料の期末残高割合はどのように計算するのでしょうか。

回 答

リース会計基準適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引（既契約）について、基準適用後も引き続き賃貸借処理する場合（Q 5 1 参照）、当該既契約の未経過リース料のうち Q 4 2 に掲げる一契約 300 万円以下などのリース取引に係る未経過リース料を除いた額を Q 3 8 の未経過リース料の期末残高に含めて割合を計算することになると考えられます。

したがって、賃貸借処理する既契約のうち、Q 4 2 に掲げる一契約 300 万円以下など個々のリース資産に重要性が乏しいと認められるリース取引に該当しないリース取引の未経過リース料は、Q 3 8 の未経過リース料の期末残高に含めなければならないことに留意する必要があります。

解 説

Q 3 8 に記載のとおり、未経過リース料の期末残高割合を計算するに当たっては、リース適用指針第 34 項により通常の賃貸借処理を行うもの（Q 4 2 参照）、利息相当額を利息法により各期に配分するもの（Q 2 9 参照）は、未経過リース料の期末残高に含めないとされています。

通常の賃貸借処理を行うものとは、Q 4 2 に掲げる一契約 300 万円以下など個々のリ

リース資産に重要性が乏しいと認められる所有権移転外ファイナンス・リース取引について貸借処理を適用するものをいいます。

一方、リース会計基準適用初年度開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引（既契約）については、リース適用指針第 79 項により、基準適用後も引き続き貸借処理を適用することができますが（Q 5 1 参照）、貸借処理する既契約の未経過リース料の期末残高割合を計算する場合には、一契約 300 万円などのリース取引に係る未経過リース料を除いた額を Q 3 8 の未経過リース料の期末残高に含めて割合を計算することになると考えられます。

したがって、貸借処理する既契約のうち、Q 4 2 に掲げる一契約 300 万円以下など個々のリース資産に重要性が乏しいと認められるリース取引に該当しないリース取引の未経過リース料は、Q 3 8 の未経過リース料の期末残高に含めなければならないことに留意する必要があります。

Q 4 0 単体決算と連結決算で重要性判断が異なる場合の取り扱い

単体決算と連結決算とで未経過リース料の期末残高割合が異なる場合（単体決算は 10% 以上で連結決算は 10%未満）の取り扱いはどうなるのでしょうか。

回答

連結財務諸表の数値を基礎として判定結果を見直すことができます。

解説

連結財務諸表においては、リース資産総額に重要性が乏しいと認められる 10%未満の判定について、連結財務諸表の数値を基礎として見直すことができます。見直した結果、個別財務諸表の処理を連結財務諸表作成のために修正する場合には、連結修正仕訳で修正を行います（リース適用指針第 33 項）。

Q 4 1 未経過リース料の期末残高割合が 10%以上となった場合の会計処理

未経過リース料の期末残高割合が 10%未満から 10%以上になった場合は、どのように会計処理するのでしょうか。

回答

新たなリース取引を開始したことによって、未経過リース料の期末残高割合が 10%未満から 10%以上になった場合、新たなリース取引についてのみ原則的な会計処理を採用し、これまでのリース取引については、簡便な会計処理を継続することができます。

なお、分母の有形及び無形固定資産残高が減少することにより、未経過リース料の期末残高割合が増加する場合もあることに留意する必要があります。

解説

新たなリース取引を開始したことによって、未経過リース料の期末残高割合が 10%未満から 10%以上となった場合には、①新たなリース取引のみを利息法で処理し、これま

でのリース取引については簡便な会計処理方法を継続する方法と、②すべてのリース取引を利息法で処理する方法があります【[設例 5] 参照】。

②の方法を採用した場合には、契約時点に遡及して修正し、過年度の支払利息を利息法で再計算した結果と、過年度に定額法で計上した支払利息との差額を特別損失として計上することとなります。

なお、これまでのリース取引については、簡便な会計処理を継続することができますが、分母の有形及び無形固定資産残高が減少することにより、未経過リース料の期末残高割合が増加する場合もあることに留意する必要があります。

Q 4 2 一契約 300 万円以下などのリース取引の処理（賃貸借処理を行うリース取引の会計・税務処理）

リース会計基準において、借手が賃貸借処理できるファイナンス・リース取引とは、どのような取引でしょうか。また、税務上はどのように取り扱われるのでしょうか。

回 答

(1) 会計

次のようなリース取引は、ファイナンス・リース取引と判定される場合でも、重要性の観点から、オペレーティング・リース取引に準じて賃貸借処理することができます。

なお、①の一契約 300 万円以下のリース取引については、所有権移転外ファイナンス・リース取引のみ適用されます。

- ① 企業の事業内容に照らして重要性が乏しいリース取引で、リース契約 1 件当たりのリース料総額が 300 万円以下のリース取引（一契約に科目の異なる資産が含まれている場合、異なる科目ごとの合計金額により判定できる）
- ② リース期間が 1 年以内のリース取引
- ③ 個々のリース物件のリース料総額が、購入時に一括費用処理する基準額以下（少額資産）のリース取引（採用している基準額よりも利息相当額だけ高めに設定できる（Q 4 3 参照））

(2) 税制

【法人税】

賃貸借処理（費用処理）したリース料は、税務上、償却費としてみなされますが、支払リース料の額が、毎月定額で、「リース期間定額法」により計算される償却限度額と同額となるような契約であれば、確定申告の際に減価償却に関する明細書の添付は不要で、申告調整を行う必要もありません。

【消費税】

支払リース料を賃貸借処理（費用処理）した場合、支払リース料にかかる消費税は、これまでどおり仕入控除することができます。

解 説

(1) 会計

リース取引がファイナンス・リース取引と判定される場合でも、当該ファイナンス・リース取引が、以下の①②③のいずれかに該当する場合、借手は、賃貸借処理することができます（リース適用指針第 34 項・第 35 項）。

- ① 企業の事業内容に照らして重要性が乏しいリース取引で、リース契約 1 件当たりのリース料総額が 300 万円以下のリース取引（一契約に科目の異なる資産が含まれている場合、異なる科目ごとの合計金額により判定できる）
- ② リース期間が 1 年以内のリース取引
- ③ 重要性が乏しい減価償却資産について購入時に費用処理する方法が採用されている場合で、個々のリース物件のリース料総額が基準額以下のリース取引（採用している基準額より利息相当額だけ高めに設定できる（Q 4 3 参照）。）

①については、維持管理費用相当額または通常の保守等の役務提供相当額のリース料総額に占める割合が重要な場合、その合理的見積額を除いてリース料総額が 300 万円以下かどうかを判定することができます。

また、①の「企業の事業内容に照らして重要性が乏しいリース取引」の具体的な判断基準は示されていませんが、そのリース資産が存在しないと当該企業の事業活動に重大な支障をきたすような場合などは留意する必要があります。

なお、所有権移転ファイナンス・リース取引については、①に該当する場合であっても賃貸借処理することはできません。

(2) 税制

【法人税】

会計上、賃貸借処理（費用処理）した場合でも、税務上、所有権移転外ファイナンス・リース取引は売買として取り扱われることとなります（法人税法第 64 条の 2 第 1 項）。

この場合、「借手がリース料として損金経理をした金額は、償却費として損金経理をした金額に含まれるものとする。」とされていますが（法人税法施行令第 131 条の 2 第 3 項）、当該金額は、確定申告書における明細書の記載から除外されています（法人税法施行令第 63 条第 1 項）。

すなわち、支払リース料の額が、毎月定額で、「リース期間定額法」（Q 2 6 参照）により計算される償却限度額と同額となるような契約においては、借手が、会計上、賃貸借処理したとしても、確定申告の際に減価償却に関する明細書の添付は不要で、申告調整を行う必要もありません。

しかしながら、リース料を年払い等とするような場合には、リース開始日によっては、初年度または終了年度の償却限度額と年払い等のリース料に差異が生じます。この場合、償却限度額と支払ったリース料の額の差額については、減価償却に関する法人税申告書別表を用いるなどして償却超過額または償却不足額の計算を行い、申告調整を行う必要があります（法人税基本通達 7-6 の 2-16）。

なお、会計上、賃貸借処理した場合でも、税務上、短期前払費用（Q 2 1 参照）の取り扱いの適用はありません。

【消費税】

法人税法上、売買として取り扱われる所有権移転外ファイナンス・リース取引は、消費税法上、リース資産の引渡日（リース取引の開始日）に資産の譲渡があったものとして取り扱われ、この場合の資産の譲渡の対価の額は、リース期間中に收受すべきリース料の額の合計額（リース料総額）となります（消費税法基本通達 5-1-9(1)）。

しかしながら、支払リース料を賃貸借処理（費用処理）した場合には、借手は、これまでどおり、リース料を支払うべき日の属する課税期間において、当該支払リース料に課された消費税額を仕入控除（分割控除）することができます。この措置は、借手が賃貸借処理を適用する一方で、リース資産の引渡日においてリース料総額を仕入税額控除

することの経理事務の煩雑さに配慮したもので、平成 20 年 11 月 18 日付の経済産業省商務情報政策局取引信用課 通知「所有権移転外ファイナンス・リース取引について賃借人が賃貸借処理した場合の消費税の取扱い」により明らかにされたものです。

なお、仕入税額控除を適用するに当たり必要な帳簿及び請求書等の記載要件、中途解約時の処理等については、Q 2 3、Q 2 4、Q 2 5、Q 3 2、Q 3 4、Q 4 4 を参照して下さい。

Q 4 3 少額リース資産の基準額

個々のリース物件のリース料総額について、購入時に一括費用処理する基準額よりも利息相当額だけ高く設定できるとは、どのようなことでしょうか。

回 答

リース料の中には利息相当額が含まれているため、賃貸借処理できる個々のリース物件のリース料総額の基準を、購入時に一括費用処理する基準額よりも利息相当額だけ高めに設定することができるというものです。

しかしながら、実務上は、リース物件の見積現金購入価額が、採用している基準額以下かどうかで判断しても差し支えないと考えられます。

解 説

企業が、一定金額未満の少額減価償却資産の処理について、購入時に一括費用処理する方法を採用している場合、Q 4 2 ③のとおり、個々のリース物件のリース料総額が、一括費用処理する基準額以下のリース取引については、賃貸借処理することができます。

この場合、リース料の中にはリース物件の取得価額のほかに利息相当額が含まれているため、リース料総額の基準を採用している基準額よりも利息相当額だけ高めに設定できるとしています（リース適用指針第 35 項(1)）。

利息相当額は、リース料総額からリース資産・リース債務の計上額（リース料総額の現在価値またはリース物件の見積現金購入価額のいずれか低い額）を控除した額となります。

しかしながら、利息相当額の計算を少額資産すべてについて行うことは実務上極めて煩雑と考えられることから、簡便的に、リース物件の見積現金購入価額が採用している基準額以下かどうかで判断しても差し支えないと考えられます。

6. セール・アンド・リースバック取引に係る借手の会計・税務処理

Q 4 4 セール・アンド・リースバック取引の会計・税務処理

セール・アンド・リースバック取引について、借手は、どのように会計処理するのでしょうか。また、税務上はどのように取り扱われるのでしょうか。

回 答

(1) 会計

セール・アンド・リースバック取引がファイナンス・リース取引に該当する場合、借

手は、物件の売却損益に係る処理を除き、ファイナンス・リース取引と同様の会計処理を行います。

(2) 税制

セール・アンド・リースバック取引が金銭の貸付があったものとされる場合には、資産の売買がなかったものとして取り扱われるため、会計上の減価償却費と税務上の償却限度額に差異が生じる場合は申告調整が必要となります。消費税法上、支払リース料のうち元本返済額部分は課税対象とはならず、それ以外の金額の部分（利息相当額）は非課税となります。

解説

セール・アンド・リースバック取引とは、借手が、借手の所有する物件を貸手に売却し、貸手から当該物件のリースを受ける取引をいいます。

(1) 会計

セール・アンド・リースバック取引がファイナンス・リース取引に該当する場合、借手は、ファイナンス・リース取引と同様の会計処理を行います（リース適用指針第 50 項）。

この場合、リース資産は、貸手に対する実際売却価額を取得価額として計上し、所有権移転外ファイナンス・リース取引の場合には、リース期間にわたり当該リース資産について減価償却を行います。また、リース物件の売却価額と売却時における帳簿価額に差がある場合、当該金額は長期前払費用または長期前受収益等として繰延処理し、リース資産の減価償却費の割合に応じ減価償却費に加減して損益に計上しますが、物件の売却損失が、物件の合理的な見積市場価額が帳簿価額を下回ることにより生じたものであることが明らかな場合は、売却損を繰延処理せずに売却時の損失として計上します（リース適用指針第 49 項）。

(2) 税制

【法人税】

セール・アンド・リースバック取引について、税務上、対象資産の種類、取引の事情その他の状況に照らし、実質的に金銭の貸借であると認められるときは、資産の売買はなかったものとし、かつ、譲受人（貸手）から譲渡人（借手）に対する金銭の貸付があったものとして所得の金額を計算します（法人税法第 64 条の 2 第 2 項）。

すなわち、借手が貸手から受け取った金額を借入金額として取り扱い、リース料の合計額を合理的に区分し、元本返済及び支払利息として処理します。この場合、リース料の額のうち元本返済額が均等に含まれているものとして処理することもできます（法人税基本通達 12 の 5-2-2）。

また、資産の売買がなかったものとして取り扱われるため、税務上は、当初取得時の耐用年数に基づいて引き続き行う減価償却費が償却限度額となります。したがって、会計上の減価償却費と税務上の償却限度額に差異が生じる場合は申告調整が必要となります。

リース物件の売却に伴う損益については、会計上、長期前払費用又は長期前受収益等として繰延処理することになりますが、税務上、当該処理による所得計算が認められません。この場合において、リース物件の売却価額が売却時におけるリース資産の帳簿価額を下回った場合の譲渡損失は、リース料の額に加算し、償却費として損金経理した金額に含めることができます。

【消費税】

消費税法上、リース取引が、資産の譲渡、資産の貸付け、金銭の貸付けのいずれに該当するかは、法人税の課税所得の計算における取り扱いの例により判定するとされています（消費税法基本通達 5-1-9）。

法人税法上、金銭の貸借があったものとされるリース取引（法人税法第 64 条の 2 第 2 項に規定するリース取引）、すなわち、一連の取引が実質的に金銭の貸借であると認められるセール・アンド・リースバック取引については、そのリース取引の目的となる資産に係る譲渡代金の支払の時に金銭の貸付けがあったこととなります（消費税法基本通達 5-1-9(2)）。

したがって、支払リース料のうち元本返済額部分は課税対象とはならず、それ以外の金額の部分（利息相当額）は非課税となります。

金銭の貸借であると認められるセール・アンド・リース取引について貸借処理している場合のリース料は、償却費として損金経理をした金額に含まれますが（法人税法施行令第 131 条の 2 第 3 項）、消費税法上は金銭の貸付けがあったこととして取り扱われるため、支払リース料を元本返済部分と利息部分に区分し、元本返済額部分は課税対象とはならず、利息部分は非課税となります。

Q 4 5 金銭の貸借に該当しないセール・アンド・リースバック取引

税務上、金銭の貸借に該当しないセール・アンド・リースバック取引とは、どのような場合をいうのでしょうか。

回 答

セール・アンド・リースバック取引を行うことについて金融目的以外の合理的な理由がある場合、例えば、借手が資産を購入した方が事務の効率化が図られる場合、輸入機器のように通関事務等に専門的知識が必要とされる場合、既往の取引状況に照らして、借手が資産を購入した方が安く購入できる場合、あるいは、借手の所有している資産について管理事務の省力化を目的として行われる場合には、金銭の貸借に該当しないこととされています。

金銭の貸借に該当しないセール・アンド・リースバック取引の場合、通常のリース取引と同様の税務処理を行います。

解 説

セール・アンド・リースバック取引が、実質的に金銭の貸借であると認められるときに該当するかどうかは、取引当事者の意図、その資産の内容等から、その資産を担保とする金融取引を行うことを目的とするものであるかどうかにより判定されますが、例えば、次に掲げるようなものは、これに該当しないこととされています（法人税基本通達 12 の 5-2-1）。

- ① 賃借人が賃貸人に代わり資産を購入することに次に掲げるような相当な理由があり、かつ、当該資産につき、立替金、仮払金等の仮勘定で経理し、賃借人の購入価額により賃貸人に譲渡するもの
- イ 多種類の資産を導入する必要があるため、賃借人において当該資産を購入した方が事務の効率化が図られること

- ロ 輸入機器のように通関事務等に専門的知識が必要とされること
 - ハ 既往の取引状況に照らし、賃借人が資産を購入した方が安く購入できること
- ② 既に事業の用に供している資産について、当該資産の管理事務の省力化等のために行われるもの

セール・アンド・リースバック取引が金銭の貸借に該当せず、所有権移転外ファイナンス・リース取引に該当する場合、通常の所有権移転外ファイナンス・リース取引と同様の税務処理を行います。この場合、会計上採用する減価償却方法が税務上のリース期間定額法であれば、申告調整は不要となります。

また、リース物件の売却に伴う損益については、リース取引を開始する事業年度における益金または損金の額に算入することができます。

7. 不動産リース取引の会計・税務処理

Q 4 6 不動産リース取引の会計・税務処理

不動産を対象としたリース取引については、どのように会計・税務処理を行うのでしょうか。

回 答

(1) 会計

土地については、譲渡条件付（所有権移転条項付）または割安購入選択権付のリース取引のいずれかに該当する場合を除き、オペレーティング・リース取引に該当するものと推定し、会計処理を行います。

土地と建物等を一括したリース取引について、借手において、土地の賃料が容易に判別可能でない場合は、土地と建物を区分せずに現在価値基準の判定を行い、その結果を踏まえて会計処理を行います。

(2) 税制

譲渡条件または割安購入選択権が付されていない土地の賃貸借取引など、所有権移転ファイナンス・リース取引に該当しない土地の賃貸借取引については、税務上のリース取引に該当しません。

建物等（建物、建物付属設備、構築物）のリース取引は、原則として、所有権移転リース取引として取り扱われます。

解 説

(1) 会計

土地、建物等の不動産のリース取引（契約上、賃貸借となっているものも含む。）についても、リース会計基準により、ファイナンス・リース取引、オペレーティング・リース取引のいずれに該当するかを判定し、判定の結果に基づき、それぞれの会計処理を行います。

ただし、土地については、「譲渡条件付（所有権移転条項付）リース取引」または「割安購入選択権付リース取引」（Q 9 参照）のいずれかに該当する場合を除き、オペレーティング・リース取引に該当するものと推定します（リース適用指針第 19 項・第 98 項）。

土地と建物等を一括したリース取引（契約上、建物賃貸借契約とされているものも含む。）は、原則として、次に掲げる方法から実態に合った方法を採用し、リース料総額を

土地に係る部分と建物等に係る部分を合理的に分割したうえで現在価値基準の判定を行います（リース適用指針第 20 項・第 99 項）。

- ① 賃貸借契約書等で、適切な土地の賃料が明示されている場合には、全体のリース料総額から土地の賃料を差し引いた額を建物等のリース料総額とする。
- ② 全体のリース料総額から土地の合理的な見積賃料（近隣の水準などを用いる。）を差し引いた額を建物等のリース料総額とみなす。
- ③ 全体のリース料総額から土地の時価に借手の追加借入利率を乗じた額の総額を差し引いた額を建物等のリース料総額とみなす（借手の場合）。

しかしながら、上記①の場合を除き、借手においてリース料に含まれている土地の賃料相当の金額の算出は容易でないことから、借手においては、ファイナンス・リース取引に該当するか否かが売却損益の算出に影響を与えるセール・アンド・リースバック取引を除き、土地の賃料が容易に判別可能でない場合は、土地と建物を区分せずに現在価値基準の判定を行うことができます（リース適用指針第 100 項）。

(2) 税制

所有権が移転しない土地の賃貸借、法人税法施行令第 138 条（借地権の設定等により地価が著しく低下する場合の土地等の帳簿価額の一部の損金算入）の規定の適用のあるもの、及び次の①②のいずれにも該当しないものは、リース取引に該当しません（法人税法第 64 条の 2 第 3 項、法人税法施行令第 131 条の 2 第 1 項、法人税基本通達 12 の 5-1-3）。

① 譲渡条件付の土地の賃貸借取引

土地の賃貸借期間の終了時または賃貸借期間の中途において、土地が無償または名目的な対価の額で賃借人に譲渡されるものであること。無償と変わらない名目的な賃料で更新することが明らかな場合を含む。

② 割安購入選択権付の土地の賃貸借取引

賃借人に対し、賃貸借期間の終了時または賃貸借期間の中途において、土地を著しく有利な価額で買い取る権利が与えられているものであること。

したがって、土地の賃貸借取引については、税務上もリース会計基準における取り扱いと同様、リース取引以外の賃貸借取引（オペレーティング・リース取引）として位置付け、譲渡条件付または割安購入選択権付の土地の賃貸借取引については、リース取引（所有権移転リース取引）に該当することになります。

なお、建物等（建物、建物付属設備、構築物）のリース取引は、原則として、所有権移転リース取引として取り扱われます（Q 9 参照）。

8. オペレーティング・リース取引に係る借手の会計・税務処理

Q 47 オペレーティング・リース取引に係る借手の会計・税務処理

オペレーティング・リース取引について、借手は、どのような会計・税務処理を行うのでしょうか。

回 答

オペレーティング・リース取引については、通常の賃貸借取引と同様の会計・税務処理を行い、借手は、支払リース料を費用に計上します。

解説

ファイナンス・リース取引以外のリース取引（「解約不能」、「フルペイアウト」のいずれかに該当しないリース取引）がオペレーティング・リース取引となります。

借手は、オペレーティング・リース取引について貸借借処理を行います（リース会計基準第 15 項）。すなわち、借手は、支払リース料を費用に計上し、費用処理した支払リース料の額は、税務上、損金として処理することができます。

Q 4 8 オペレーティング・リース取引に係る注記

オペレーティング・リース取引について、借手は、どのような注記が必要でしょうか。

回答

借手は、解約不能期間中の未経過リース料について、貸借対照表日後 1 年以内のリース期間に係る未経過リース料と 1 年を超えるリース期間に係る未経過リース料を区分して注記します。ただし、重要性が乏しい場合には、注記を要しません。

解説

リース期間中の中途解約が禁止されているオペレーティング・リース取引について、借手は、解約不能期間中の未経過リース料について、貸借対照表日後 1 年以内のリース期間に係る未経過リース料と 1 年を超えるリース期間に係る未経過リース料を区分して注記します（リース会計基準第 22 項、リース適用指針第 74 項）。

リース期間中の一部の期間について契約解除できないこととされている場合にも、当該解約不能期間中の未経過リース料を注記する必要があります（リース適用指針第 74 項）。

Q 4 9 注記不要のオペレーティング・リース取引

解約不能のオペレーティング・リース取引について、重要性が乏しい場合には注記を要しないとされていますが、どのような場合が該当するのでしょうか。

回答

解約不能のオペレーティング・リース取引について、次のいずれかに該当する場合には重要性が乏しいとされ、注記は不要となります。

- ① リース契約 1 件当たりのリース料総額が 300 万円以下のリース取引（一契約に科目の異なる資産が含まれている場合、異なる科目ごとの合計金額により判定できる）
- ② リース期間が 1 年以内のリース取引
- ③ 個々のリース物件のリース料総額が、購入時に一括費用処理する基準額以下のリース取引
- ④ 事前予告をもって解約できるリース契約で、事前解約予告期間（予告した日から解約日までの解約不能期間）に係る部分のリース料

解説

解約不能のオペレーティング・リース取引は、原則として、未経過リース料を注記しますが、当該リース取引について、次のいずれかに該当する場合には重要性が乏しいとされ、注記は不要となります（リース会計基準第 19 項・リース適用指針第 75 項）。

- ① 企業の事業内容に照らして重要性が乏しいリース取引で、リース契約 1 件当たりのリース料総額が 300 万円以下のリース取引（一契約に科目の異なる資産が含まれている場合には、異なる科目ごとの合計金額により判定できる）
- ② リース期間が 1 年以内のリース取引
- ③ 重要性が乏しい減価償却資産について購入時に費用処理する方法が採用されている場合で、個々のリース物件のリース料総額が基準額以下のリース取引
- ④ 契約上数か月程度の事前予告をもって解約でき、予告した解約日以降のリース料の支払を要しないリース契約について、事前解約予告期間（予告した日から解約日までの解約不能期間）に係る部分のリース料

なお、①～③は、賃貸借処理できる所有権移転外ファイナンス・リース取引の基準と同じです（Q 4 2 参照）。

9. 適用時期と既契約の取り扱い

Q 5 0 適用時期

リース会計基準及び税制は、いつから適用されるのでしょうか。

回答

リース会計基準は、平成 20 年 4 月 1 日以後開始する連結会計年度及び事業年度（四半期財務諸表に関しては、平成 21 年 4 月 1 日以後開始する連結会計年度及び事業年度に係る四半期財務諸表）から適用されます。

税制は、平成 20 年 4 月 1 日以後に契約するリース取引から適用されます。

解説

(1) 会計

リース会計基準は、平成 20 年 4 月 1 日以後開始する連結会計年度及び事業年度から適用されます（リース会計基準第 23 項）。

また、四半期財務諸表に関しては、平成 21 年 4 月 1 日以後開始する連結会計年度及び事業年度に係る四半期財務諸表から適用されます。ただし、平成 20 年 4 月 1 日以後開始する連結会計年度及び事業年度に係る四半期財務諸表から適用（早期適用）することもできます（リース会計基準第 24 項）。

(2) 税制

リース取引に関する規定は、平成 20 年 4 月 1 日以後に締結される契約に係るリース取引について適用されます（所得税法等の一部を改正する法律附則第 44 条）。

Q 5 1 既契約の会計・税務処理

既契約の所有権移転外ファイナンス・リース取引の会計・税務処理はどのようなのでしょうか。

回答

リース会計基準と税制の適用開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引（いわゆる既契約）について、税法上の取り扱いは賃貸借処理の継続、会計上は、過年度に遡及して売買処理に修正することを原則としています。

ただし、会計上、賃貸借処理の継続が容認されているため、既契約について賃貸借処理を採用すれば、税務との調整が不要となります。

解説

(1) 会計

リース会計基準適用初年度開始前に賃貸借処理していた所有権移転外ファイナンス・リース取引は、基準適用初年度において、契約時に遡及してリース会計基準に従って売買処理することを原則とし、この場合、賃貸借処理から売買処理に変更したことによる影響額（適用初年度の期首までの税引前当期純損益に係る累積的影響額）は、特別損益で処理することとしています（リース適用指針第 77 項）。【リース適用指針【設例 9】の 1(2)①参照】

ただし、次の①②のとおり、借手は、賃貸借処理の継続または簡便な方法（未経過リース料残高の定額償却もしくは利息相当額の定額配分）を採用することもできます（リース適用指針第 78 項・第 79 項）。

- ① 引き続き賃貸借処理する。この場合、改正前リース会計基準で必要とされていた事項を注記しなければならない。【リース適用指針【設例 9】の 1(2)③参照】
- ② 期首における未経過リース料残高または未経過リース料残高相当額（利息相当額控除後）を取得価額とし、期首に取得したものとしてリース資産を計上する。未経過リース料残高相当額（利息相当額控除後）を取得価額とした場合、利息相当額はリース期間中の各期に定額で配分することができる。【リース適用指針【設例 9】の 1(2)②参照】

②について、未経過リース料残高を取得価額とした場合は、利息相当額は計上されないため、減価償却方法についてリース期間定額法を採用すれば、費用として処理する額は支払リース料と一致します。未経過リース料期末残高相当額を取得価額とする場合でも、減価償却方法についてリース期間定額法を採用し、利息相当額も定額で配分することを選択すれば、費用として処理する額は支払リース料と一致します。

(2) 税制

平成 20 年 3 月 31 日以前に契約したリース取引については、改正前法人税法施行令第 136 条の 3 の規定に従い、賃貸借処理を行います（法人税法施行令附則第 21 条）。

このため、借手は、リース会計基準適用開始前の所有権移転外ファイナンス・リース取引について、上記①のとおり、基準適用後も引き続き賃貸借処理することで、税務との調整が不要となります。

なお、上記②を選択した場合でも、リース期間定額法を採用すれば、支払リース料の額と費用として処理する額が一致するため、税務上、申告調整は不要と考えられますが、

原則的な会計処理を採用した場合には、会計上費用として計上した額と、税務上損金として認められる額が異なりますので、会計上計上した減価償却費を所得加算（損金不算入）し、支払リース料を所得減算（損金算入）するなど、申告調整が必要となります。

<既契約の会計・税務処理の留意点>

平成 20 年 3 月 31 日以前に契約を締結したリース取引については、リース取引開始日が会計基準適用初年度開始前のリース取引として取り扱うことができます（リース適用指針第 86 項）。すなわち、平成 20 年 3 月 31 日以前に契約したものであれば、平成 20 年 4 月 1 日以後開始したリース取引であっても、基準適用初年度開始前のリース取引（既契約分リース取引）として取り扱うことができるというものです。

したがって、3 月決算の会社については、平成 20 年 3 月 31 日以前に締結した契約で、平成 20 年 4 月 1 日以後に開始したリース取引について、賃貸借処理を採用することで、税務との調整が不要となります。

3 月決算以外の会社については、平成 20 年 4 月 1 日以後締結するリース契約で、リース会計基準適用初年度開始前に開始したリース取引については、会計上は、上記①に従い賃貸借処理することができますが、税務上は改正後の規定（売買処理）が適用されます。この場合の税務上の取り扱いは、「借手がリース料として損金経理をした金額は、償却費として損金経理をした金額に含まれるものとする」規定（法人税法施行令第 131 条の 2 第 3 項）が適用されることとなります。

Q 5 2 平成 20 年 3 月 31 日以前に契約した所有権移転外ファイナンス・リース取引に係る規定損害金等の消費税の取り扱い

平成 20 年 3 月 31 日以前に契約した所有権移転外ファイナンス・リース取引を中途解約した場合に借手が貸手に支払う規定損害金等の消費税は、どのように取り扱われるのでしょうか。

回 答

平成 20 年 3 月 31 日以前に契約した所有権移転外ファイナンス・リース取引を中途解約した場合に、借手が貸手に支払う規定損害金等の消費税の取り扱いは、平成 20 年 4 月 1 日以後においても、従前どおり、次の①及び②については課税対象とはならず、③については課税対象となります。

- ① 借手の倒産、リース料の支払遅延等の契約違反があった場合の損害金
- ② リース物件が滅失・毀損し、修復不能となった場合の損害金
- ③ リース物件の借換えなどにより、貸手と借手との合意により解約する場合の損害金

解 説

平成 20 年 3 月 31 日以前に契約した所有権移転外ファイナンス・リース取引については、改正前の規定が適用されるため、消費税は、従前どおり資産の貸付けとして課税されることとなり、したがって、平成 20 年 4 月 1 日以後に借手が貸手に支払う規定損害金等の消費税の取り扱いについても、次のとおり、従前どおりの取り扱いとなります。

- ① 借手の倒産等により、リース契約に基づき契約を解約した場合に借手が貸手に支払う損害金は、逸失利益の補償金であり、資産の譲渡等に係る対価に該当しないもの

と認められますから、課税の対象とはなりません。

- ② リース物件の滅失等により、リース契約の終了事由に該当する場合に借手が貸手に支払う損害金は、リース物件に加えられた損害の発生に伴い支払われるものであり、資産の譲渡等に係る対価に該当しないものと認められますから、課税の対象とはなりません。
- ③ リース物件の借換えなどにより、貸手と借手との合意により解約する場合に借手が貸手に支払う損害金は、当初契約の中途解約に基づき、リース期間の短縮とそのリース期間の変更に伴う各月の既払リース料の改定を合意したことにより、そのリース料に不足が生じたことによるリース料の増額修正の精算金の性格を有するものと認められますから、リース料として課税の対象となります。

10. その他

Q53 固定資産税の納税義務者

所有権移転外ファイナンス・リース取引について売買処理を行うこととなった場合でも、借手は、固定資産税を納税する必要はないのでしょうか。

回答

リース物件の所有権は貸手にありますので、従来どおり、貸手が納税義務者となります。

解説

平成 19 年度税制改正において地方税法の固定資産税の取り扱いは変更されていません。地方税法では、償却資産に対する固定資産税の納税義務者は、「償却資産課税台帳に所有者として登録されている者」と規定されています（地方税法第 343 条第 3 項）。

したがって、従前どおり、償却資産課税台帳に貸手を所有者として登録する限り、貸手が固定資産税の納税義務者となります。

なお、固定資産税の評価額は、取得価額または前年度評価額に法人税の旧定率法を基礎とした減価残存率を乗じて計算されます。

Q 5 4 租税特別措置法の適用

租税特別措置法のリース税額控除制度（中小企業投資促進税制等の税額控除制度）の適用について、平成 20 年 4 月 1 日以降、どのような取り扱いとなるのか教えてください。

回 答

所有権移転外ファイナンス・リース取引については、税務上、借手がリース資産を取得したものとみなされ、減価償却資産の取得の場合の税額控除の適用が受けられます。

解 説

平成 20 年 4 月 1 日以後に締結する所有権移転外リース取引については、そのリース取引の目的となる資産を引き渡した時に借手がその資産を取得したものとみなされることから、減価償却資産の取得の場合の税額控除の適用が受けられますが、特別償却及び圧縮記帳の適用はありません。

以上