



2020年4月28日

各 位

会社名 株式会社カチタス
代表者名 代表取締役社長 新井 健資
(コード：8919 東証第一部)
問合せ先 取締役管理本部長 横田 和仁
(TEL. 03-5542-3882)

関東信越国税局からの更正通知書受領及び業績予想の修正に関するお知らせ

当社は、2019年8月より関東信越国税局（以下、「国税当局」という。）から税務調査を受けておりましたが、本日、「消費税及び地方消費税の更正通知書並びに加算税の賦課決定通知書」（以下、「更正処分等」という。）を受領いたしました。

この更正処分等の受領に伴い、2020年3月期決算において、消費税等差額として2,014百万円の特別損失を計上すること等を決定いたしましたので下記のとおりお知らせいたします。

この特別損失の計上等に伴い、2019年5月10日に公表いたしました連結業績予想を以下のとおり修正いたしましたので併せてお知らせいたします。

なお、今般国税当局より指摘を受けた当社の会計・税務処理は、直近に実施された2007年10月、2011年10月及び2015年11月に実施された税務調査においても国税当局から特段の指摘を受けることなく行われてきたものであり、今後も従来の会計・税務処理を継続する予定であります。

当社は、国税当局からの更正処分等は到底承服できるものではないため、これに対して、速やかに不服申立て等の必要な手続きを行う予定であります。

記

1. 更正処分等の経緯・内容

当社は、2019年8月より、2016年3月期から2019年3月期を対象期間とする国税当局による税務調査を受けております。国税当局は、税務調査の結果、下記のとおり当社が採用する消費税額の算定方法は、課税資産の譲渡の対価の額と非課税資産の譲渡の対価の額との区分が消費税法施行令第45条第3項に規定する「合理的に区分されていないとき」に該当すると主張し、更正処分等が行われました。

① 当社が採用する消費税額の算定方法

当社は、買主との間で土地及び建物を一体として売買契約を締結しているところ、過去に取引した物件の土地及び建物に係る固定資産税評価額の合計額に占める建物に係る固定資産税評価額の割合の平均値に消費税率を乗じて算出した実績率を、売買代金総額に乗じて建物にかかる消費税額を算定しております（以下、「当社按分方法」という。）。

当社按分方法は、国税庁タックスアンサー「No. 6301 課税標準Q&A 建物と土地を一括譲渡した場合の建物代金」において、譲渡代金を「相続税評価額や固定資産税評価額を基にした按分」の方法により土地と建物部分に区分することは合理的な方法であるとされていること等を踏まえ、当社において採用してきたものです。

② 国税当局の更正処分等の理由

国税当局は、当社の会計・税務処理は、以下の理由により、「課税資産の譲渡対価の額と非課税資産の譲渡対価の額」が「合理的に区分されていない」と主張しています。

- i. 販売総額に一律の割合を用いて消費税額に相当する金額を算出することは合理的でない。
- ii. 当社が用いている一律の割合によると、リフォームに係る付加価値が建物の価格に反映されない。

③ 問題の所在

消費税法は、原則として、課税資産の譲渡等に係る当事者間において授受することとした対価の額を課税標準としているところ、課税資産と非課税資産の一括譲渡の場合には、課税資産の譲渡の対価の額と非課税資産の譲渡の対価の額とを合理的に区分することを求め、それらが合理的に区分されていないときは、当該課税資産の譲渡等に係る消費税の課税標準は、これらの資産の譲渡の対価の額に、これらの資産の譲渡の時における当該課税資産の価額と当該非課税資産の価額との合計額のうちに当該課税資産の価額の占める割合を乗じて計算した金額とするという、例外的な規定を設けています（消費税法施行令45条3項）。

そこで、当社按分方法が、消費税法施行令第45条第3項の「合理的に区分されていないとき」に該当するか否かが問題となり、国税当局と見解の相違が生じております。

④ 当社の主な主張の概要

- i. 当社按分方法は、固定資産税評価額という客観的な基準に基づく区分方法であり、固定資産税評価額を基準として売買代金総額を按分することは、国税庁も一般的に合理的であると認めております。
- ii. 当社が消費税額を算定する際に用いている実績率は、当社が過去に取引した物件の固定資産税評価額から機械的に算出される平均値であり、当社の恣意性が入る余地のない客観的な数値であります。また、当社は、実績率につき定期的なモニタリングも行っており、当社が用いた実績率が実態と乖離した数値とはなっていないことを確認しております。
- iii. 当社は多数の物件を取り扱っているところ、当社の販売活動は、仕入直後から自社HPや不動産ポータルサイトに物件情報と売買代金総額を広告することで開始しています。そのため、多数の物件について仕入直後に消費税額を算出することが必要となります。加えて、営業現場においては価格交渉が入り、当初想定した売買金額とは異なる金額で売買契約を締結する場合等もあります。したがって、実績率に基づいて按分するという当社按分方法は、当社のビジネスフローに合致している合理的な手法であります。
- iv. 国税当局が指摘するリフォームに係る付加価値が建物の価格に反映されていないとの点については、そもそも消費税の課税標準は当事者間において授受することとした対価の額であって、課税標準である対価の額の計算においてリフォームに係る付加価値が考慮されることはありません。
- v. 消費税法施行令における「合理的に区分されていないとき」とは、当事者間の通謀虚偽表示等により契約書の内容と事実とが異なっている場合等、当事者間で恣意的に対価を決定したような相当限定的な場合を指すと解されています。当社は、買主との間で土地及び建物の売買契約を締結しているところ、当社が買主との間で作成したいずれの契約書においても、消費税額が記載されているとともに、売主（当社）及び買主の意思に基づく署名又は実印による押印がなされており、当事者の自由意思に基づき真正に成立した文書であることは明らかであって、当社と買主との間に通謀虚偽表示等の事情はないことから、契約書に記載された建物の譲渡代金が消費税法上の課税標準とすべきと考えております。

⑤ 今後の予定

当社としましては、税務調査期間中より外部の専門家と協議を行ってまいりましたが、上述のとおり、当社の従前の会計・税務処理に誤りはないものと考えており、国税当局からの更正処分等は到底承服できるものではないため、これに対して、速やかに不服申立て等の必要な手続きを行う予定であります。

2. 業績予想の修正について

① 2020年3月期連結業績予想数値の修正（2019年4月1日～2020年3月31日）

	売上高	営業利益	経常利益	親会社株主に 帰属する当期 純利益	1株当たり当 期純利益
	百万円	百万円	百万円	百万円	円 銭
前回発表予想(A)	89,872	10,356	10,094	6,805	89.39
今回修正予想(B)	89,978	10,121	9,895	5,190	67.98
増減額(B-A)	106	△234	△199	△1,614	
増減率(%)	0.1	△2.3	△2.0	△23.7	
(ご参考)前期実績 (2019年3月期)	81,356	9,104	8,740	5,926	78.81

※2020年4月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っておりますが、前連結会計事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり当期純利益を算定しております。

② 修正の理由

上記1に記載のとおり、2016年3月期から2019年3月期の更正処分等に伴う特別損失を計上しております。なお、当社としては、当更正処分等は承服いたしかねる処分であることから、当社按分方法を継続して採用する予定であります。

なお、今回の業績予想の修正に伴う配当予想の修正はありません。

(注) 業績予想は、本資料発表日において入手可能な情報に基づき作成したものであり、実際の業績は、今後様々な要因により予想数値と異なる場合があります。

以上