

# justax

## No.61

### AUG'98

東京税理士会データ通信協同組合情報事業資料

## 相続税3年以内の取得資産－課税処分取消し

バブル期に、市場価値を超えた価額でも土地を手に入れたい地上げ業者と、代替地があれば売却もやむを得ないと考えた納税者との間で成立した土地等の売買契約について、譲渡価額は否認され、相続前3年以内の取得土地の価額については課税処分が取り消された事例です（平成10年5月13日東京地裁）。

◎原告R子はA、B土地を所有し、養母S子はA、B土地に対する賃借権とC土地及びこれらの土地上に所在するD建物を所有していました。周辺の地上げが進む中、平成元年3月23日に、S子及びR子はこれら所有土地建物を地上げ業者のT社に売却し、同日、S子及びR子は代替地として甲土地、乙借地権付丙建物をT社から購入し、相殺後の差金2億9913万円を受け取りました。

平成2年3月S子及びR子はA、B、C土地等の譲渡に関する所得税の申告をしました。同年5月10日S子は死亡し、相続人R子らは甲、乙土地等を相続開始前3年以内の取得土地等として相続税の申告をしたところ、この所得税に関する譲渡価額と相続税に関する相続前3年以内取得資産の取得価額について更正処分を受けました。

	原告の主張	被告税務署長の主張	裁判所の判断
甲土地	3億5700万円	6億3750万円	
乙借地権	7700万円	1億4070万円	
(合計)	4億3400万円	7億7820万円	4億3400万7665円
取得資産の 取得価額	(売買契約額) (譲渡資産の 時価－差金)	(時価)＝(売買実例価額) (1m756万2277円)	7億3313万7665円－2億9913万円 (譲渡資産の時価)－(差金) (1m772万6999円)
A,B,C土地	7億3313万円	10億7733万円	10億7733万円
譲渡収入	(売買契約額)	(取得資産の時価＋差金)	(取得資産の時価＋差金)

◎原告は、①各契約は別個に締結された独立の契約である、②国土法の不勧告価額以上で売却することは許されないことから譲渡資産の時価は不勧告通知金額 7億3313万円である、③取得資産の取得に要した金額は本取引が対価的にバランスのとれたものであるところからすれば譲渡資産の時価から差金を差し引いた4億3400万円であり公示価格基準額4億5182万3425円とも近似している、と主張しました。

◎被告税務署長は、①本取引は不可分一体のものであり、譲渡資産の実現価額は取得資産の価額と差金との合計額10億7733万円である、②取引当時、公示価格と時価との乖離が大きく、不勧告価額を超えた取引がされていたことは明らかである、③甲土地の価額は売買実例に基づく、T社に売却したU社の購入価額6億3750万円である、と主張しました。

◎これに対し、裁判所は所得税における譲渡資産の対価は取得資産に相当する経済的利益7億7820万円（1m756万2277円）と差金との合計10億7733万円であるとして課税庁の主張を認容し、相続税における相続前3年以内の取得資産の取得に要した価額は、譲渡資産の時価7億3313万7665円（1m772万6999円）をもって本件取得資産と差金を取得したことになることから、譲渡資産の時価から差金を差し引いた4億3400万7665円であるとして、課税庁の処分を取り消しました。判断の理由は下記のとおりです。

①原告側の取引目的は譲渡だけではなく、代替土地の取得と建物の建築費用等を賄える経済的利益の取得であるから、本件取引は、本件譲渡資産を対価として本件取得資産及び差金を取得したという不可分一体のものである、②譲渡土地の更地価額は、不勧告価額（1m772万6999円）とすることが相当であり、取得土地も譲渡土地とほぼ同様の価格要素を有しており、U社の購入価額1m756万2277円を超えるものといえる、③本件取引における対価的バランスとは、譲渡資産についての売手市場価格という個別事情の下での経済的合理性を意味するもので、客観的時価としての等価性を意味するものではない。

(資料提供 税法データベース編集室)