



東京税理士会データ通信協同組合情報事業資料

青空駐車場に小規模宅地等の特例は適用無しと判断！！

被相続人等の不動産貸付業・駐車場業・自転車駐車場業の用に供されていた宅地等で、一定の要件を満たすものは、規模、設備の状況及び営業形態等を問わず、小規模宅地等の特例（50%減）を適用することができます（措法69の4①③、措令40の2①④、措規23の2、措通69の4-12）。今回は、いわゆる青空駐車場として貸し付けられている宅地について、「財務省令で定める建物若しくは構築物の敷地の用に供されているもの」という前提要件が必要か否か争われた事例をご紹介します。（平成20年11月27日静岡地裁・却下、棄却・Z88 8-1530／平成21年6月25日東京高裁・棄却・Z888-1531／平成21年11月27日最高裁・棄却、不受理・Z888-1532）

∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞

<事案の概要>

被相続人甲の相続人（原告・控訴人・上诉人）らは、甲がいわゆる青空駐車場として貸し付けていた本件土地の一部について、小規模宅地等の特例（旧措法69条の4）を適用して相続税の申告をした後、その土地について同条を適用する面積を変更した上、別途、特定同族会社株式等について、特定事業用資産の特例（旧措法69条の5②七）を適用して各更正の請求をしました。これに対して、浜松西税務署長は、更正をすべき理由がない旨の各通知処分と、併せて、青空駐車場に小規模宅地等の特例の適用をすることはできない等とする各更正処分等を行いました。本件は、その取消しを求めて争われた事案です。

<裁判所の判断>

裁判所では、訴えの利益がないとして各通知処分の取消しの訴え等を却下した上で、次のとおり判断し、駐車場業に利用されている土地は、措置法69条の4第1項に規定する「財務省令で定める建物若しくは構築物の敷地の用に供されているもの」との要件を除外して適用すべき旨の相続人らの主張を排斥しました。

- ① 措置法69条の4第1項は、特例対象宅地等について、財務省令で定める建物若しくは構築物の敷地の用に供されているものである場合に、同規定の定める特例の適用を受けるものとして選択した選択特例対象宅地等について、限度面積要件を満たす小規模宅地等に限り、相続税の課税価格に算入すべき価額を、小規模宅地等の各区分に従い一定割合を乗じて計算した金額とするものであって、同法69条の4第1項の規定の適用を受けるためには、特定事業用宅地等である小規模宅地等であるか、これらの小規模宅地等以外の小規模宅地等であるかを問わず、特例対象宅地等の要件である財務省令で定める建物若しくは構築物の敷地の用に供されていることが必要とされていることは明らかである。
- ② 本件土地は、A社に賃貸され、同社の従業員専用の駐車場として利用されているが、その土地には、地面に駐車位置を指定するためのロープが敷設され、路面に面した南側面の一部に駐車場であることを示す野立看板が設置されているのみで、それ以外に設置物はなく、いわゆる青空駐車場として利用されているにすぎず、本件土地に何らかの構築物を設置し、その構築物を利用した事業が行われているものでもない。そうすると、本件土地は、同法69条の4第1項の定める「財務省令で定める建物若しくは構築物の敷地の用に供されているもの」という要件を満たさず、小規模宅地等の特例を適用することはできない。
- ③ 相続人らは、相続税の申告書に、本件土地のうち200㎡について、小規模宅地の特例の適用を受けるものとして選択する旨の記載はしているが、本件株式について、特定事業用資産の特例の適用を受ける旨の記載をせず、同特例の計算に関する明細書その他所定の書類の添付をしていないし、その添付の無かったことにやむを得ない事情も認められないので、特定事業用資産の特例を適用することはできない。

……（税法データベース編集室 依田孝子）

◇以上の裁決例について詳細（全文・A4判43頁）が必要な方は、送料実費とも1,500円（税込み）で頒布しますので下記あてご一報ください。

JUSTAX 第203号(平成22年6月10日号)／編集・発行 東京税理士会データ通信協同組合・広報部
〒151-0051 東京都渋谷区千駄ヶ谷5-10-2 モリタビル／TEL(03)3350-6300 FAX (03)3350-4628