



東京税理士会データ通信協同組合情報事業資料

居住用財産の特別控除適用に新しい判断！納税者勝訴！

～共有家屋を一部取り壊してその敷地を譲渡した場合も措置法35条1項の要件を満たすと判断～

居住用家屋をその敷地を更地として譲渡する目的で取り壊した上、土地のみを譲渡した場合であっても、居住用財産の譲渡所得の特別控除（措法35①）の適用が可能です。では、共有家屋の自己の持分部分を取り壊し、その敷地を更地として譲渡したときは、特別控除の適用が受けられるのでしょうか。このような特殊な事案に対し、東京高裁は納税者勝訴の判決を言い渡しました（平成22年7月15日東京高裁・原判決取消し・確定・納税者勝訴・Z888-1538）。

∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞

控訴人甲は、亡乙の遺産分割協議により本件建物の持分4分の1及びその敷地のうち分筆予定の本件土地の所有権を取得しました。本件建物の持分4分の3は義姉である丙が所有しており、甲と丙は本件建物にそれぞれの居住スペースで生活をしていました。その後、両者の話し合いにより、甲は本件家屋のうち自己の居住スペースに当たる部分を取り壊し、その敷地に当たる本件土地を分筆し、更地にした上で売却することに合意しました。甲は転居し、取壊し後の本件残存家屋に丙は居住をし続けています。本件土地は平成17年1月25日に売却され、甲は、本件特別控除の適用をしないで平成17年分の所得税確定申告をし、その後、本件特別控除の適用を受ける旨の更正の請求をしたところ、小田原税務署長は更正すべき理由がない旨の通知処分を行いました。

【裁判所の判断】

- 1 措置法35条1項の趣旨からすれば、個人が、その居住の用に供している家屋をその敷地の用に供されている土地を更地として譲渡する目的で取り壊した上、当該土地のみの譲渡をした場合は、上記の家屋をその敷地の用に供されている土地とともに譲渡をした場合に準ずるものとして、措置法35条1項の要件に該当すると解することができる（措置法通達35-2参照）。
- 2 措置法35条1項の文理のほか、建物の所有権の権利の対象としての特性に照らし、同項にいう家屋の譲渡が当該家屋の全体の譲渡を予定しているといえるが、一方で、建物については、一棟の建物であっても、所有者がこれを区分したときは、その区分した建物の所有権の譲渡は許されるというべきであり、また、共有建物にあっては、共有建物を分割し区分所有建物として譲渡する場合や、共有持分自体を消滅させるような場合を想定すると、一棟の建物のうちの一部の譲渡であっても、これがその敷地部分の譲渡との関係で単独所有建物の譲渡ないし取り壊しと同視できる場合があるのであって、そのような場合には、措置法35条1項の要件に該当すると解すべきである。
- 3 甲と丙は、本件建物取壊しに関する合意をしたうえで、甲が自ら取得した本件土地上に存する本件建物部分を取り壊してその敷地に相当する本件土地を第三者に譲渡し、一方で、丙が単独で残存家屋について所有権を取得したというのであり、本件合意の趣旨としては、本件建物の一部取り壊しに際しては、その部分に対する丙の共有持分の放棄がなされることの見合いで、残存家屋部分に対する甲の共有持分の放棄がなされるのが合意されていたものとみるべきであるから、甲は、上記一連の手續の結果、本件建物の共有持分を喪失したことが明らかである。
- 4 以上のような経緯に照らす限り、甲による本件土地の第三者への譲渡は、自らの所有する土地上に存する自らが所有し居住する建物を取り壊したうえで、その敷地部分を第三者に譲渡した場合と同視することができるというべきであり、措置法35条1項の要件に該当すると解するのが相当である。
…（税法データベース編集室 正木洋子）

◇以上の判決例について詳細（全文・A4判10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までご一報ください。

JUSTAX 第205号(平成22年8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