



東京税理士会データ通信協同組合情報事業資料

不動産取得税／複数の不動産に係る共有物の分割 ～持分超過部分の有無等の判断方法～

地方税法73条の7第2号の3は、共有物の分割による不動産の取得について、同法73条の2第1項にいう「不動産の取得」に該当し、その例外として、持分超過部分の取得を除いては非課税とする旨を定めたものと解されています。今回は共有物の分割に係る不動産取得税の課非事例を紹介します。（令和4年3月22日最高裁・棄却・確定・TAINSコード：Z999-8444）

∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞

<事案の概要>

各不動産は、いずれも、Aが持分10分の6、上告人ほか3名が各持分10分の1の割合で共有していたところ、東京地方裁判所は、各不動産に係る共有物分割の訴えについて、これらを一括して分割の対象とした上で、上告人に本件各土地の持分10分の9を単独所有とすることなどを内容とする判決を言い渡し、同判決は、その後確定しました。東京都足立都税事務所長は、上告人に対し、上記の共有物の分割により上告人が本件各土地の各持分10分の9を取得したことに対する不動産取得税の賦課決定処分をしました。本件は、上告人が、被上告人（東京都）を相手に、各処分の取消しを求める事案です。

<裁判所の判断>

- 1 地方税法73条の7第2号の3は、共有物の分割による不動産の取得について、同法73条の2第1項にいう「不動産の取得」に該当し、本来は不動産取得税の課税の対象となることを前提に、その例外として、持分超過部分（当該不動産の取得者の分割前の当該共有物に係る持分の割合を超える部分）の取得を除いては非課税とする旨を定めたものと解される。上告人は、複数の不動産を一括して分割の対象とする共有物の分割により、本件各土地の各持分10分の9を取得したものであることから、このような場合における持分超過部分の有無及び額の判断の方法が問題となる。
- 2 不動産取得税に関する地方税法の規定の内容等に照らせば、同税は、個々の不動産の取得ごとに課されるものであるということが出来る。そうすると、共有物の分割による不動産の取得に係る持分超過部分の有無及び額については、複数の不動産を一括して分割の対象とする場合であっても、その対象とされた個々の不動産ごとに判断すべきものと解するのが、不動産取得税の課税の仕組みと整合的であるというべきであり、また、地方税法73条の7第2号の3括弧書きの「分割前の当該共有物に係る持分の割合」という文言にも沿う解釈ということが出来る。
- 3 したがって、複数の不動産を一括して分割の対象とする共有物の分割により不動産を取得した場合における持分超過部分の有無及び額については、分割の対象とされた個々の不動産ごとに、分割前の持分の割合に相当する価格と分割後に所有することとなった不動産の価格とを比較して判断すべきものと解するのが相当である。
- 4 事実関係等によれば、上告人は、共有物の分割により、従前は持分10分の1を有していた本件各土地について、それぞれ、他の共有者から、その余の持分10分の9を取得したというのであるから、本件各取得の全部が持分超過部分の取得に当たることが明らかである。したがって、本件各取得に対しては地方税法73条の7第2号の3の規定により不動産取得税を課することができないとはいえない。
- 5 本件各取得に対しては地方税法73条の7第2号の3の規定により不動産取得税を課することができないにもかかわらず、本件各処分を適法とした原審の判断には、同号の解釈の誤りがあるとする上告人の主張は採用することができない。
……………（税法データベース編集室 大高由美子）

◇以上の判決について詳細（全文・A4判4頁）が必要な方は、送料実費とも**2,000円（税抜）**で頒布しますので下記までご一報ください。