

justax

No.4
NOV'93

東京税理士会データ通信協同組合情報事業資料

不動産取得税の時価で勝訴!

税法データバンクには、国税だけでなく地方税も収録されていることをご存じですか？

中古建物の取得に対して課された不動産取得税の課税標準が、時価に比べて高すぎるとして起こされた訴訟で、納税者の逆転勝訴という興味深い判決が届きました。(平成4年9月10日福岡高裁、データベース未投入)

■地方税法第73条の13では、不動産取得税の課税標準は、「不動産の価格」と規定しており、法73条五号は「価格」とは適正な時価をいうと定めています。この時価について、法73条の21第1項本文では、固定資産課税台帳に「時価」が登録されている不動産については、原則としてその「価格」を不動産取得税の課税標準と定め、ただし書きで「その不動産について増築、改築、損か、地目の変換**その他特別の事情**がある場合においてその固定資産の価格により難いときは、この限りでない」と規定されています。

●このように、不動産取得税の課税標準を、固定資産課税台帳の登録価格と同一のものとする趣旨は、どちらの税も課税対象となる土地や家屋が同一であることから、両税の不動産の評価の統一と徴税事務の簡素化を図るためであり、特に後者の要請が強いと説明されています。

◎争いの基になった不動産は、市街化調整区域に建てられた中古の診療所用建物でした。

原告が、買い受けた時の値段は3,120万円であったのに、大分県税事務所長は固定資産課税台帳に登録された5,185万5,000円により賦課処分を行ったので、この価格の差が地方税法73条の21第1項ただし書きにいう「その他特別の事情」に当たるかどうか争点となりました。

◎福岡高等裁判所は、

①固定資産の評価及び価格の決定は法388条以下に規定されており、その不動産の「所有者」は固定資産評価審査委員会に不服申立てをすることができる

のに対し、不動産取得税の「納税者」は所有者と異なり、この登録価格自体に対する不服申立ての機会が保証されていないこと

②「その他特別の事情」や「その固定資産の価格により難いとき」については価格を登録した後に生じた理由に限定することなく実質的な内容にまで踏み込んで検討すべきであること

③不動産鑑定士が原価法により再調達原価を求めたうえ、経年減価や観察減価を施して算出した鑑定評価額は4,267万円であり、900万円もの差(20%以上)があること

④この差は軽視し難いものであり、固定資産課税台帳に登録されているこの建物の価格 5,185万円は高すぎるものといわざるを得ない。

と認めて、鑑定評価額の4,267万円を適正な時価と判断しています。この判決は実務に深刻な影響を及ぼすことから、当然上告中であり、最高裁の判決が注目されています。

……………(資料提供 東京税理士データバンク室)