



東京税理士会データ通信協同組合情報事業資料

事業用買換資産の取得価額と一括譲渡した土地建物の対価の区分

今回は、措置法37条の3第1項柱書きに規定する「第37条第1項の規定の適用を受けた者」の解釈と一括譲渡した土地建物の対価の区分の合理的な計算方法について争った最新の事例をご紹介します。
(令和3年9月17日東京地裁・棄却・TAINSコード：Z888-2371)

∞

∞

∞

∞

<事案の概要>

原告らの父乙は、贈与により取得した土地1を昭和62年に譲渡して、措置法37条（特定事業用資産の買換え）1項の適用を受け、買換資産として本件建物を取得し、平成26年に土地2とともに本件建物を譲渡しました。本件は、父の死後、税務署長が、本件建物の取得価額は、措置法37条の3第1項柱書き及び同項3号の規定により、いわゆる引継価額とすべきであること、土地建物の譲渡収入の区分は相続税評価額による按分法を採用すべきであることなどを理由に本件建物の貸付けに係る不動産所得の金額及び分離長期譲渡所得の金額に誤りがあるとして更正処分をした事案です。

<裁判所の判断>

東京地裁は、次のように判示して、原告らの請求を棄却しました。

1 事業用買換資産の取得価額

措置法37条の3第1項柱書きは、「第37条第1項の規定の適用を受けた者」と定めているところ、一般に「適用」との文言は、法令の規定を対象となる者、事項、事件等に対してあてはめ、これを働かせることを意味するものである。そして、同項柱書きは、当該文言に続けて、それ「を受けた者」と定めており、それ「を受けることができる者で、その適用を受けたもの」などとは定めていない。このような文理等に照らすと、自ら同法37条1項の規定を当てはめて同項に規定する要件を満たすとする確定申告書を提出し、これを働かせて同項の規定の適用による課税の繰延べという効果享受した者は、これに係る修正申告書の提出又は更正処分がされない限り、客観的にみて当該要件を満たしていたか否かにかかわらず、「第37条第1項の規定の適用を受けた者」に該当することになると解される。

原告らは、負担付贈与により取得した土地1は「所有期間が10年を超えるもの」に該当しないから措置法37条1項の要件を満たしておらず、乙は同項の規定の適用を受けた者に該当しない旨主張する。

しかしながら、乙は、昭和62年分確定申告書の提出に当たり、措置法37条1項の規定の適用を受け、その買換資産として本件建物を取得したものであるから、客観的にみて当該要件を満たしていたか否かにかかわらず、「第37条第1項の規定の適用を受けた者」に該当するものと認められる。

2 一括譲渡した土地建物の対価の区分

原告らは、土地2の概算取得費を計算するに当たり、一括譲渡した土地建物の対価の区分は、譲渡収入から建物の固定資産税評価額を控除した額を土地の収入金額とする差引法が合理的であると主張する。

しかし、実際の取引価額は、売主の利益及び諸経費に加え、取引当事者間の個別的な事情等も踏まえて形成されるものであるところ、建物の固定資産税評価額では、これらの事情が考慮されていないことから、差引法は合理的な計算方法とは認められない。被告の主張する按分法で基礎とする土地の価額と建物の価額は、いずれも評価通達の規定により評価した相続税評価額であるところ、この評価通達は、一般に、適正な時価を評価する評価方法の一つとして用いられているものといえるから、これらの比を用いることには合理性があると認められる。……………（税法データベース編集室 市野瀬 茜子）

◇以上の判決について詳細（全文・A4判27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。

JUSTAX 第342号(令和4年1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5-10-9 更生保護会館/TEL(03)3350-6300 FAX (03)3350-4628