



東京税理士会データ通信協同組合情報事業資料

## 消費税課税標準額／土地建物一括譲渡の場合の対価の区分

～按分は固定資産税評価額によるか鑑定評価額によるか～

消費税法施行令45条3項は、課税資産と非課税資産を一括譲渡した場合、その対価の額が合理的に区分されていないときは、課税資産の譲渡等に係る消費税の課税標準は、按分法により計算した金額としています。今回は、課税庁が固定資産税評価額比率を用いて行った更正処分が違法であるとして、納税者の鑑定の申出により裁判所が採用した鑑定評価額比率によって納税者の請求がほぼ認められた事例を紹介します。(令和4年6月7日東京地裁判決・一部取消し・確定・TAINSコード：Z888-2479)

∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞

### ＜事案の概要＞

原告が、税務署長が原告に対してした平成28年1月1日から同年12月31日までの課税期間の消費税等の更正処分及び過少申告加算税の賦課決定処分を不服として、被告を相手に、更正処分等の一部の取消しを求める事案です。

### ＜裁判所の判断＞

- 1 被告は、消費税法施行令45条3項を適用して建物の譲渡に係る消費税の課税標準を算出する際には、固定資産税評価額比率による按分法を用いることが最も合理的であると主張する。しかしながら、本件のように、一括譲渡された土地建物の対価の額を按分する方法として、当該資産の客観的な交換価値を上回らない価額と推認される固定資産税評価額による価額比を用いることは、その合理性を肯定し得ないものではないが、資産の個別事情を考慮した適正な鑑定が行われ、固定資産税評価額と異なる評価がされ、価額比においても実質的な差異が生じた場合には、もはや固定資産税評価額による価額比を用いて按分する合理性を肯定する根拠は失われ、適正な鑑定に基づく評価額による価額比を用いて按分するのがより合理的となるというべきである。
- 2 本件鑑定は、訴訟手続において、原告の鑑定の申出により当裁判所が採用したものであり、鑑定人が公正かつ中立な立場から実施したものである。そして、土地と建物との固定資産税評価額比率が、55.51：44.49であるのに対し、鑑定評価額比率は77.30対22.70であり、建物の価額が占める割合について相当な乖離が生じており、消費税の課税標準を算出するに当たって実質的な差異が生じているものといえる。そうすると、建物の課税標準を算出するに当たって、固定資産税評価額比率による按分法を用いる合理性を肯定する根拠は失われており、鑑定評価額比率による按分法を用いることが相当であるというべきである。
- 3 代金総額が、消費税等相当額を含み、土地建物の譲渡の対価の額が区分されていない本件の場合には、代金総額を、建物鑑定評価額にその消費税等相当額を加算した金額と土地鑑定評価額との比率で按分することによって、建物の譲渡に係る消費税の課税標準を算定するのが相当である。  
原告は、代金総額を鑑定評価額比率（建物鑑定評価額にその消費税等相当額を加算しない場合の比率）で按分して建物の譲渡の対価の額を算出すべきであると主張する。しかし、原告主張按分方法によった場合、本来あるべき建物の譲渡の対価の額より過少となり、採用できない。
- 4 当裁判所が認定した消費税等に係る税額、納付すべき合計税額及び過少申告加算税の額は別紙のとおりであり、更正処分等は上記の額を超える部分に限り違法であるから、取り消されるべきである。

…………… (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23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あてご一報ください。

JUSTAX 第365号(令和5年12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