

Vol.55

今回は 資産税

会員相談室

相談委員 土屋栄悦 (渋谷支部)

相談事例
紹介

電話相談

受付 午前10時～11時50分
時間 午後 1時～2時40分

03-3354-8520



事前予約

面接相談・随時相談

03-5919-7157

土地の一部を譲渡した場合の譲渡費用の取り扱い

事例 個人である甲は建物とその敷地100坪を所有していた。平成25年5月に建物を取り壊し、更地を半分に分筆し、その一方の50坪を同年8月に譲渡した。建物の取壊費用は300万円で、土地の全体に係る分筆のための測量及び登記費用は200万円であった。残地については、当面、使用又は譲渡する予定はない。この取壊費用並びに測量及び登記費用はいずれも本件譲渡のために必要不可欠な費用であるから、その全額を譲渡費用としてよいか。

回答 建物の取壊費用については、取壊をしなければ分筆部分を譲渡することができなかつたため、譲渡に必要なものであり、譲渡費用に該当する。また、測量及び登記費用は、譲渡部分の範囲を特定するために、土地全体の測量が必要であり、かつ、分筆登記が必要であったため、その全額が譲渡費用に該当する。

解説 譲渡費用とは、所得税法第33条第3項に規定する「資産の譲渡に要した費用」であり、次のような費用がこれに該当する(所基通33-7)。

- ① 資産の譲渡に際して支出した仲介手数料、運搬費、登記若しくは登録に要する費用その他当該譲渡のために直接要した費用
- ② 上記①に掲げる費用のほか、借家人等を立ち退かせるための立退料、土地を譲渡するためその土地の上にある建物等の取壊しに要した費用、既に売買契約を締結している資産を更に有利な条件で他に譲渡するため当該契約を解除したことに伴い支出する違約金その他当該資産の譲渡価額を増加させるため当該譲渡に際して支出した費用である。

1. 取壊費用について

土地の上には建物が建っており、その建物を取り壊さないとその土地の全部の譲渡ができない場合はもちろん、その全額を譲渡費用として控除できる。その土地の全部を譲渡するのではない場合にも、譲渡部分にその建物がかかっているために、建物を取り壊さなければ譲渡部分の譲渡をすることができないような場合にも、その建物取壊費用は、譲渡部分の譲渡をするために直接必要な費用と認められるため、その全額を譲渡費用として控除できる。

2. 測量代及び分筆費用について

分筆の登記申請の際に提出する地積測量図の取扱いは、平成17年に不動産登記法の改正によって明確化が行われた。この改正前は、分筆をした一方の土地のみについて求積すれば良いとされていたが、改正により原則として「分筆後の土地のすべてについて求積方法を明らかにしなければならない。」とされた。つまり、分筆後の土地のいずれか一方だけではなく、分筆前の土地の全部について測量しなければ、分筆することができなくなった。ただし、極めて例外的に、分筆前の土地が広大な土地であって、分筆後の土地の一方がわずかである場合などの特別な事情がある場合には、分筆後の土地の一方の土地のみについて測量すれば良いという取扱いもある(不動産登記事務取扱手続規則72②)。

しかし、本件の測量は、本件の土地を均等に分割したものであり、前述の例外的取扱いには該当せず、分筆前のすべての土地について測量

が必要であったために行われたものである。すなわち、本件を譲渡するためには、譲渡部分以外の土地に係る測量及び登記が必要であり、本件の測量代及び登記費用は、その全額が譲渡のために必要不可欠な費用であったため、その全額を譲渡費用とすることができる。

ただし、残地部分についても譲渡を予定している場合には、残地に係る譲渡費用にも該当するため、譲渡費用は収入金額の比で按分するなど合理的な方法によりそれぞれの資産に係る譲渡費用の額を計算する必要がある(所基通33-11)。

3. 建物の未償却残高について

土地の譲渡に際しその土地の上にある建物等を取壊し、又は除却したような場合において、その取壊し又は除却が当該譲渡のために行われたものであることが明らかであるときは、当該取壊し又は除却の時においてその資産の譲渡があったものとして計算される取得費(発生資材がある場合には、その発生資材の価額を控除した残額)に相当する金額は、当該譲渡に係る譲渡費用として全額控除する(所基通33-8)。

ただし、取壊等した資産の取得費相当額等を譲渡費用として控除できる場合とは、当該建物の概算取得費でない所得税法38条による取得費が計算できる場合に限られる。



収入印紙の取り扱い

事例 上海転勤中の非居住者である売主甲が日本国内に所在する事業用不動産を居住者である買主乙へ譲渡した。売買契約を締結する際、売主と買主の予定の調整がつかず、同時に対面で売買契約書に署名押印ができなかつたため、不動産仲介業者が各々に重要事項の説明を行い、売買契約書に署名押印することになった。

まず、買主乙が国内で売買契約書2部に署名押印し、その後、その売買契約書を不動産仲介業者が上海に持参して、売主甲に重要事項の説明を行った。売主甲は手付金の入金を確認した後、売買契約書2部に署名押印を行い、手付金の領収書にも署名押印を行い不動産仲介業者へ買主への交付を依頼した。不動産仲介業者は帰国後に売買契約書のうち1部と手付金の領収書を買主乙へ手渡している。

これらの売買契約書及び領収書には次の事情があるが、この場合に我が国の印紙税は課税されるのか。

- ① 売買契約書と領収書は事前に国内で作成されている。
- ② 売買契約書には国内で当事者の一方が署名押印を行い、他方の当事者は次に国外で署名押印している。
- ③ 領収書の署名押印は国外で行われ、国内で交付されている。

回答

印紙税法の法施行地内で作成されたものは、課税文書に該当し、印紙税の納税義務が生じる。売買契約書は国外で作成されており印紙税法の適用されず、印紙税は課税されない。一方、領収書は国内で交付が行われているため課税文書に該当し、印紙税が課税される。

解説 1. 作成場所が法施行地外の場合の納税義務

文書の作成場所が印紙税法の法施行地外である場合には、たとえその文書に基づく権利の行使又はその文書の保存が法施行地内で行われるものであっても、印紙税法は適用されない(印

基通49)。

「文書の作成場所」が日本国内であるか、国外であるかの判断については、印紙税の納税義務は課税文書の作成により生ずることから、文書の「作成の時」を基準として行うこととなる(印基通44)。

そして、課税文書の「作成」とは、単なる課税文書の調製行為をいうのではなく、課税文書となるべき用紙等に課税事項を記載し、それを当該文書の目的に従って行使することをいう。課税文書の「作成の時」とは、次の区分に応じ、それぞれ次に掲げる時である。

- (1) 相手方に交付する目的で作成される課税文書 当該交付の時
- (2) 契約当事者の意思の合致を証明する目的で作成される課税文書 当該証明の時
- (3) 一定事項の付け込み証明をすることを目的として作成される課税文書 当該最初の付け込みの時
- (4) 認証を受けることにより効力が生ずることとなる課税文書 当該認証の時
- (5) 第5号文書のうち新設分割計画書 本店に備え置く時

2. 売買契約書の納税義務について

売買契約書を「国内で事前作成した」段階では、それは調製行為を終えたにすぎず、当該文書の「作成」にも、「作成の時」にも当たらない。売買契約書のように契約当事者の意思の合致を証明する目的で作成される課税文書は、当該証明の時で法施行地の内外判定を行うことになる。売買契約書の目的は不動産売買に関し、当事者の合意を証明することを目的とする文書であり、その証明がされた時とは、双方の署名押印がされた時である。

本件の場合、双方の署名押印がされたのは、国外であるため、当該売買契約書は課税文書に該当せず、我が国の印紙税の納税義務は発生しない。

法施行地外での署名押印について証明するため、売買契約書に法施行地外の作成場所の記載やパスポート、不動産仲介業者等の証明書など法施行地外で作成された事実についての疎明資料の備えが重要である。

3. 領収書の納税義務について

領収書のように、相手方に交付する目的で作成される課税文書にあっては、当該文書を相手方に交付した時が「作成の時」とであると解されている。領収書に法施行地外で署名押印を行った場合でも、その交付が法施行地内である場合には、課税文書に該当し、印紙税の納税義務が発生することになる。

本件の場合にも、不動産仲介業者を介して行われる課税文書の交付ではあるが、国内において、買主に交付されているため、課税文書に該当する。

本件とは逆に法施行地内で領収書を作成し、法施行地外での交付の場合には、課税文書に該当せず、印紙税の納税義務は生じないこととなる。

注) 内容は、平成25年1月1日現在の法令等に基づいています。

本事例紹介は、会員の業務上の諸問題解決支援の一環として掲載しています。文中の税法の解釈等見解にわたる部分は、執筆者の私見(参考意見)ですので、実際の申告等税法の解釈適用に当たっては、会員ご本人の責任において行ってください。