

税理士情報ネットワーク

TAINS

Tax Accountant Information Network System



居住用財産の 特別控除を巡る裁判例

依田 孝子 (大森)

はじめに

個人が居住用財産(居住の用に供している家屋・その敷地等)を譲渡した場合、一定の要件のもとに、長期譲渡所得の金額から3千万円の特別控除(措法35①)をすることができま

す。この居住用財産の特別控除に関する裁判例・判決例は多く、現在、TAINSには207件の情報が収録されています。

その中から、今回は、新しい判断を示した平成22年7月15日東京高裁判決を中心に紹介します。

1、居住用財産の譲渡所得の特別控除の趣旨

平元・3・28最高裁(棄却)(確定)
Z169-6277

最高裁判決では、租税特別措置法35条が設けられた趣旨は、「個人が自ら居住の用に供している家屋及びその敷地等を譲渡するような場合には、これに代わる居住用財産を取得するのが通常であるなど、一般の資産の譲渡に比して特殊な事情があり、担税力も高くない例が多いこと等を考慮したものである」としています。

2、共有家屋の一部を取り壊し、その敷地を譲渡した場合

次の東京高裁は、特別控

除の趣旨を踏まえ、共有家屋の一部を取り壊し、その敷地を譲渡した場合にも、措法35条1項の適用を初めて認めた裁判例です。

平22・7・15東京高裁(原判決取消し・納税者勝訴)(確定)
Z8088-15388
原審:平21・11・4東京地裁(棄却)
Z8088-1537

甲(控訴人・原告)は、亡父と己(甲の亡兄の妻)が共有する本件建物に居住していましたが、下記の合意(本件合意)を前提に、亡父の遺産分割により、本件建物の敷地のうち分筆予定の本件土地の所有権及び本件建物の持分の4分の1を取得しました。

① 本件建物を2つに分割し、土地を2筆に分筆し、甲が取得する本件土地は、土地の上の本件建物の分割部分(甲の居住部分)を取り壊し更地にして第三者に売却し、甲は転居する。

② 己は、残りの土地と同地上の残存家屋を取得する。甲は、本件土地の譲渡は、措法35条1項の要件を満たすとして、確定申告後、更正の請求(通法23①)を行いました。認められず本訴に及びました。

(1) 特別控除適用の有無 東京高裁(西岡清一郎裁判長)では、次のように判断し、措法35条1項の適用を認めました。

① 家屋取壊し後の譲渡 措法35条1項では、土地等の譲渡については、災害により居住用家屋が滅失した場合を除き、現存する家屋とともにその敷地を譲渡した場合、特別控除の対象としている。

② 共有家屋の一部譲渡 措法35条1項の文理解のほかに、建物の所有権の権利の対象としての特性に照らし、同項の家屋の譲渡は家屋の全体の譲渡を予定しているといえる。

③ 一連の手続 ② お互いの共有持分に相当する土地部分の分割に加え、建物についてもお互いの取得する土地部分の建物部分についてこれを建物として区分することに合意する。

④ 本件合意の趣旨 本件合意は、本件建物の一部取壊しに際しては、その部分に対する己の共有持分の放棄がなされることの見合ひで、残存家屋部分に対する甲の共有持分の放棄がなされることと合意されていたものとみるべきであるから、甲は一連の手続の結果、本件建物の共有持分を喪失したことは明らかである。

⑤ 適用要件の該当性 本件土地の第三者への譲渡は、自らの所有する土地に存する自ら所有し居住する建物を取り壊したうえで、その敷地部分を第三者に譲渡した場合と同視することができると、措法35条1項の要件に該当すると解される。

(2) 措法35条3項の「やむを得ない事情」 東京高裁では、控訴人が本件特別控除の適用を受けようとする旨の確定申告書提出しなかったことについて、本件は法律解釈が難しかったことに加え、更正の請求に至った経緯(税務相談の回答、加算税のリスクを避けること)から、措法35条3項の「やむを得ない事情」があったと認めています。

この事案の納税者は、本件家屋を譲渡するまで、ほぼ毎週金曜日午後には本件家屋を訪れ、土曜日又は日曜日に本件借家に戻るといって生活をしていました。

大阪地裁では、この場合、借家との比較で、主として居住の用に供していたか否かの検討は不要であるとしたうえで、本件家屋の利用は、娯楽や一時的な目的ではなく、本件借家及び本件家屋の双方において生活することを選択した一つの生活スタイルであるとして、本件家屋を居住用財産と認めています。

た共有者が建物の共有持分を喪失する。

③ 本件合意の趣旨 本件合意は、本件建物の一部取壊しに際しては、その部分に対する己の共有持分の放棄がなされることの見合ひで、残存家屋部分に対する甲の共有持分の放棄がなされることと合意されていたものとみるべきであるから、甲は一連の手続の結果、本件建物の共有持分を喪失したことは明らかである。

④ 本件合意の趣旨 本件合意は、本件建物の一部取壊しに際しては、その部分に対する己の共有持分の放棄がなされることの見合ひで、残存家屋部分に対する甲の共有持分の放棄がなされることと合意されていたものとみるべきであるから、甲は一連の手続の結果、本件建物の共有持分を喪失したことは明らかである。

⑤ 適用要件の該当性 本件土地の第三者への譲渡は、自らの所有する土地に存する自ら所有し居住する建物を取り壊したうえで、その敷地部分を第三者に譲渡した場合と同視することができると、措法35条1項の要件に該当すると解される。

(2) 措法35条3項の「やむを得ない事情」 東京高裁では、控訴人が本件特別控除の適用を受けようとする旨の確定申告書提出しなかったことについて、本件は法律解釈が難しかったことに加え、更正の請求に至った経緯(税務相談の回答、加算税のリスクを避けること)から、措法35条3項の「やむを得ない事情」があったと認めています。

名古屋地裁では、課税要件事実については、原則として課税庁が主張立証責任を負うが、租税法が一般原則に対して特に恩恵的、政

策的に租税を減免するための要件については、証拠収集の容易性や課税要件を定める規定の立法趣旨等を考慮して、納税者に立証責任を負わせることを相当として認めています。

したがって、居住用財産の特別控除を受ける要件としての居住用財産該当性の事実を、納税者が主張立証責任を負うこととなります。

4、転居後も週末に利用していた家屋

平19・11・1大阪地裁(一部取消し)(確定)
Z257-10185

この事案の納税者は、本件家屋を譲渡するまで、ほぼ毎週金曜日午後には本件家屋を訪れ、土曜日又は日曜日に本件借家に戻るといって生活をしていました。

大阪地裁では、この場合、借家との比較で、主として居住の用に供していたか否かの検討は不要であるとしたうえで、本件家屋の利用は、娯楽や一時的な目的ではなく、本件借家及び本件家屋の双方において生活することを選択した一つの生活スタイルであるとして、本件家屋を居住用財産と認めています。

た共有者が建物の共有持分を喪失する。

③ 本件合意の趣旨 本件合意は、本件建物の一部取壊しに際しては、その部分に対する己の共有持分の放棄がなされることの見合ひで、残存家屋部分に対する甲の共有持分の放棄がなされることと合意されていたものとみるべきであるから、甲は一連の手続の結果、本件建物の共有持分を喪失したことは明らかである。

④ 本件合意の趣旨 本件合意は、本件建物の一部取壊しに際しては、その部分に対する己の共有持分の放棄がなされることの見合ひで、残存家屋部分に対する甲の共有持分の放棄がなされることと合意されていたものとみるべきであるから、甲は一連の手続の結果、本件建物の共有持分を喪失したことは明らかである。

⑤ 適用要件の該当性 本件土地の第三者への譲渡は、自らの所有する土地に存する自ら所有し居住する建物を取り壊したうえで、その敷地部分を第三者に譲渡した場合と同視することができると、措法35条1項の要件に該当すると解される。

(2) 措法35条3項の「やむを得ない事情」 東京高裁では、控訴人が本件特別控除の適用を受けようとする旨の確定申告書提出しなかったことについて、本件は法律解釈が難しかったことに加え、更正の請求に至った経緯(税務相談の回答、加算税のリスクを避けること)から、措法35条3項の「やむを得ない事情」があったと認めています。

名古屋地裁では、課税要件事実については、原則として課税庁が主張立証責任を負うが、租税法が一般原則に対して特に恩恵的、政

3、措法35条の立証責任

平18・2・23名古屋地裁(棄却)(確定)
Z256-10325

名古屋地裁では、課税要件事実については、原則として課税庁が主張立証責任を負うが、租税法が一般原則に対して特に恩恵的、政

策的に租税を減免するための要件については、証拠収集の容易性や課税要件を定める規定の立法趣旨等を考慮して、納税者に立証責任を負わせることを相当として認めています。

おわりに

平成22年7月15日東京高裁判決は、立法趣旨により、措法35条1項の要件を解釈したもので、相続等により取得した共有の居住用財産について、その適用範囲を認めたものとして評価できるとしています。

収録内容に関するお問合せは「データベース編集室」
03・5496・1416

iCompassリモートPCで、 出先も事務所と同じ仕事環境になる。

インターネットが利用できる環境なら、
iCompassリモートPCで、
どこからでも事務所の
パソコンを遠隔操作!
設備購入や特別の準備は
必要なく、導入後即使えます。



書類を忘れた。

事務所には誰もいない...
事務所のパソコンを遠隔操作できるから、
データを瞬時に呼び出せる。

よかった、ほつ。

盗難や情報漏洩の こと内心ヒヤヒヤ...

出先から事務所のパソコンを
操作できるから、もうその心配は無し。

よかった、ほつ。

顧客先でデータの
部分修正が必要になった...

事務所のパソコンを
遠隔操作して即修正。

よかった、ほつ。

MJSイメージキャラクター
ラモス増健



書類やパソコンを持ち歩く必要がなく、
セキュリティは万全。顧問先も、きっと大満足!

インターネットが利用できる環境なら、どこからでも事務所のパソコンにアクセスして遠隔操作がOK。書類やパソコンを持ち歩く必要はありません。在宅勤務や外回りを行う職員の方も、事務所にいるのと同じように処理できます。パソコンの盗難・紛失が防げ、情報漏洩の心配もなくなって、セキュリティは万全!

Secure Remote Service
iCompassリモートPC