

TAINS

Tax Accountant Information Network System

SERIES TAINS 解体新書

不動産売買時に支払われる未経過 固定資産税等相当額について



草間 典子^[足立]

I はじめに

固定資産税及び都市計画税は、その賦課期日である毎年1月1日現在において、固定資産課税台帳に所有者として登録されている者に対して課されるもので、賦課期日後に所有者の異動が生じた場合でも、新たに資産の所有者となった者が、固定資産税等の納税義務を負うものではありません。しかし、不動産売買の際に、買主が売主に対し、譲渡から年末までの期間に係る固定資産税等に相当する金額（以下「未経過固定資産税等相当額」という。）を支払う場合があります。

今回は、この未経過固定資産税等相当額について争われた所得税の裁決・判決をご紹介します。

II 受領した未経過固定資産税等相当額

平14.08.29公表裁決
(J64-2-16) (棄却)

1、事案の概要

本件は、土地の譲渡に際し、請求人が受領した未経過固定資産税等相当額について、譲渡所得の金額の計算上、総収入金額に算入すべきか否かが争われた事案です。

請求人は、未経過固定資産税等相当額は、固定資産税等の清算金であり、立替金の回収にほかならず、担税力のある所得とはなり得ないと主張しました。

2、国税不服審判所の判断

譲渡所得の課税は、資産の値上がりによりその資産の所有者に帰属することとなった増加益を、当該資産が譲渡される機会をとらえて所得として把握しようとするものであり、その資産の

価値ないし値上がり益は、その際に得られた対価によって顕現したものと見ることができるから、それに基づき算定するのが相当である。

そして、ここにいう「対価」は、その名称のいかんにかかわらず、資産の譲渡に基因し、それと因果関係のある給付であれば足りるものと解するのが相当であるから、請求人の主張する未経過固定資産税等相当額も、本件土地の売却に基づいて受領したものである以上、形式的に総収入金額に該当することは明らかである。

地方税法の規定によれば、固定資産税等は、その賦課期日である毎年1月1日現在において、固定資産課税台帳に所有者として登録されている者に対して課されるものであり、賦課期日後に所有者の異動が生じたからといって、課税関係に変動が生じるものではなく、賦課期日後に資産の所有者となった者は、固定資産税等の納税義務を負担するものではなく、また、当該資産の譲渡当事者間においても、固定資産税等を納めた譲渡人が、譲受人に対し、未経過固定資産税等相当額の求償権を取得するものでもない。

固定資産税等の未経過分名目での金員の授受が取引慣行となっていようと、また、取引当事者が、これを固定資産税等の清算と認識していようと、これによって譲渡人に租税徴収権や求償権が生じるものではなく、未経過固定資産税等相当額の受領は、あくまで取引当事者間の契約によって初めて生じるものにすぎないのであるから、これを譲渡所得の課税対象から除外する解釈はなし得ない。

III 支出した未経過固定資産税等相当額

平25.10.22 東京地裁
(Z263-12316) (棄却)
平26.04.09 東京高裁
(Z888-1853) (棄却) (上告・上告受理申立て)

1、事案の概要

本件は、共同住宅等の貸付けを業とする控訴人が、貸付業務用の土地建物を購入した際に支出した未経過固定資産税等に相当する金額を、不動産所得の金額の計算上必要経費に算入して、確定申告をしたところ、所轄税務署長から、本件金員は貸付業務用の不動産の取得価額に含まれ、建物の取得価額に係る減価償却費のみが不動産所得の金額の計算上必要経費に算入されることとして、所得税の各更正処分を受けたことから、処分の取消しを求めた事案です。

2、東京高裁の判断

賦課期日とは異なる日をもって固定資産の売買契約を締結するに際し、買主が売主に対し、売主が納税義務を負担することになる固定資産税等の税額のうち売買契約による所有権移転後の期間の部分に相当する金額を支払うことを合意した場合、この合意に基づく金額の支払は、固定資産税等に係る買主の納税義務に基づくものではないことが明らかである。そして、この合意は、固定資産の売買契約を締結するに際し、売主が1年を単位として納税義務を負う固定資産税等につき買主がこれを負担することなくその固定資産を購入するという期間があるという状況を調整するために個々に行われるものであることからすると、この合意に基づく金額は、実質的には、当該固定

資産の購入の代価の一部を成すものと解することが相当である。

控訴人は、業務の用に供される資産に係る固定資産税等は、事業所得又は不動産所得の必要経費に算入されるのであるから（所基通97-5）、本件金員が不動産所得の必要経費とされるべきことは明らかである旨を主張する。

しかし、固定資産税等の納税義務者は、地方税法において賦課期日におけるその固定資産の所有者と定められており、賦課期日後の年度の途中で所有者となった者につきその年度の所有者となった後の期間に相当する固定資産税等の納税義務があると解することはできない。

以上によれば、固定資産税等の未経過分に相当する金額は、資産の取得価額に算入すべきこととなる。

IV おわりに

今回は、所得税の裁決・判決をご紹介しましたが、法人税においても未経過固定資産税等相当額について争われた判決等があります。

TAINSで検索される場合のキーワードは、「未経過固定資産税」又は「固定資産税相当額」です。

国税庁のホームページには、「未経過固定資産税等に相当する額の支払を受けた場合」と題して、「支払を受けた未経過固定資産税等に相当する額は、譲渡所得の収入金額に算入されます」との質疑応答事例が平成27年11月25日付で追加されております。

収録内容に関するお問い合わせは
データベース編集室へ
TEL 03-5496-1416

MJSの専門セミナー、システム研修

全国で年間約1,200回開催、
延べ約25,000名様が参加!
(2014年実績)



会計事務所所長・職員の皆様へ、
スキルアップの機会を
紹介しています。
顧問先の多種多様な
ニーズに 대응するためにも、
ぜひご活用ください!

顧問先をバックアップ、
企業向け研修・セミナーもご用意!
顧問先の経営者様・経理担当者様にも、ぜひご案内ください。

こちら

最寄りの地域での開催スケジュールは

MJS セミナー

