

TAINS

Tax Accountant Information Network System

SERIES TAINS 解体新書

土地建物を一括で購入した場合の建物の取得価額が争点となった事例



小菅 貴子〔本郷〕

はじめに

土地建物を一括で購入した場合、通常は売買契約で締結された建物価額を建物の取得価額としますが、建物の取得価額は減価償却費の計算の基礎となるため、適正な価額であることが求められます。今回は、土地建物を一括で購入した場合の建物の取得価額が争点となった事例をご紹介します。

I. 第三者と締結した売買契約書に記載された建物価額が否認された事例

平30.5.7非公開裁判 (F0-2-871) (棄却)

1. 事案の概要

本件は、不動産賃貸業を営む法人である請求人が、第三者から買い受けた事業用の借地権付建物について、売買契約書に記載された建物の価額により減価償却資産の取得価額等を算定して、法人税等の各確定申告をしたところ、原処分庁が、建物の取得価額は、建物及び借地権の各固定資産税評価額の価額比を基に算定した価額によるべきであるなどとして各更正処分を行った事例です。

2. 審判所の判断

本件建物及び借地権は、乗降人員の非常に多い駅に近接し、周囲が繁華街であるなど、店舗として好立地にある物件であり、収益性が高いところ、本件売買代金額 (2億7500万円) は、本件建物の月額賃料及び利回りを参考として決定されたものであり、本件売買契約時の本件建物及び借地権の固定資産税評価額の合計4623万3976円の約5.9倍、本件売買契約時の本件建物及び借地権の財産評価基本通達による評価額の合計6073万1000円の約4.5倍と、上記各方法による評価額を大きく上回っている。

しかしながら、(一中略) 請求人主張建物価額 (2億1900万円) は、本件建物固定資産税評価額 (473万1000円) の約46.29倍である一方、請求人

主張借地権価額 (5600万円) は、本件借地権固定資産税評価額 (4150万2976円) の約1.35倍にすぎず、本件売買代金額の内訳は、建物に著しく偏ったものとなっている。(一中略) したがって、本件売買契約における売買代金額の本件建物及び本件借地権への割付けには、本件建物と本件借地権それぞれの代金額が適正な価額と比較して不合理なものであるとする特段の事情があると認められる。

当審判所の調査の結果によれば、本件売買契約時における売買代金額に占める建物の価額を算出するに当たっては、本件売買契約時における本件建物の固定資産税評価額と本件借地権の固定資産税評価額相当額を基礎とすることが合理的である。

II. 一般競争入札により取得した場合の建物の取得価額

平30.10.25大阪地裁 (Z268-13202) (棄却) (確定)

1. 事案の概要

原告は、近畿財務局による国有財産の一般競争入札において、本件土地建物を3億6222万円で落札し、売買契約を締結した。本件は、原告が、建物の取得価額は1億9516万3594円であるとして法人税等の確定申告をしたところ、浪速税務署長から、本件売買契約において合意された建物の内訳価格は4116万円であったとして、各更正処分を受けたという事例です。

原告は、本件建物の内訳価格は実勢価格との乖離が甚だしく、適正な価格とはいえないと主張していました。

2. 裁判所の判断

本件土地建物に係る売買契約書には、「売買代金は、金3億6222万円とする。(うち消費税等相当額 金196万円)」との記載がある。そして、建物付き土地の売買においては、建物だけが消費税等の課税対象となり、土地は消費税等の課税対象とはならないから、本件売買契約においては、本件土地及び本件建物についてそれぞれ内訳

価格が定められており、かつ、当時の消費税率5%を前提とすると、本件建物の内訳価格は4116万円 (※筆者注: 消費税等相当額から算出した金額) と定められていると認められる。

建物付き土地の一般競争入札においては、中古の建物よりも土地の価値を重視して落札する例も比較的多いと考えられることからすると、建物の内訳価格を固定する建物先取法 (建物付き土地が落札された場合、落札価格と最低売却価格との差額については、これを土地の内訳価格に加算して売買代金を定める取扱い) にも一定の合理性があるといえる。しかも、近畿財務局は、一般競争入札において、建物先取法をもって土地と建物の内訳価格を定める運用を一貫して行っていることが認められ、原告が本件建物を賃貸物件として利用することから減価償却費等の関係で不利益な結果が生ずるからといって、あえて他の物件と異なる取扱いを行うことはかえって公平性を欠くことにもなりかねない。したがって、建物先取法をもって内訳価格を算出することにも一定の合理性があり、少なくともこれにより本件売買契約の内容を修正解釈 (契約内容が合理的でない場合にこれを合理的な内容に修正する解釈のこと) する必要があるとはいえない。

III. 消費税における課税仕入れに係る支払対価の額について

平30.9.11非公開裁判 (F0-2-858) (棄却)

1. 事案の概要

本件は、Iの裁判と同様に、土地とともに一括取得した建物について、売買契約書による建物価額を取得価額としたところ更正を受けた事例ですが、この裁判では消費税等についての判断のみをご紹介します。

2. 審判所の判断

(※筆者注: 消費税法施行令第45条第3項における資産の譲渡の対価の額が) 課税資産の譲渡の対価の額と非課税資産の譲渡の対価の額とに合理的に

区分されていないときの解釈については、そもそも、課税仕入れをした者からみた課税仕入れに係る支払対価は、その者に譲渡した譲渡人からみれば課税資産の譲渡の対価であり、課税仕入れに係る消費税額は、課税資産の譲渡に係る消費税額と原則として一致することが予定されており、一旦課税資産の譲渡の対価の額が譲渡当事者間で合意されたといえる以上、これを不合理であるとしてその課税資産の譲渡の対価の額が異なる判断するためには、その合意内容が実体と異なるものであるなど特段の事情がなければならぬというべきである。

本件売買契約に係る契約書においては、消費税等相当額のみが記載され、本件土地売買価額及び本件建物売買価額が具体的に記載されていないこと、本件売主が独自に鑑定を依頼し、本件土地売買価額及び本件建物売買価額とは異なる金額を総勘定元帳に記載して、それに基づく申告をしたこと、本件建物売買価額が、その客観的な価値と比較して著しく高額であること等を考慮すれば、本件土地売買価額及び本件建物売買価額の合意は、実体と異なるものであったといえるべきである。

そうすると、本件の場合、合理的な方法により建物の譲受けに係る支払対価の額を算出する必要があるところ、その基準は法人税と消費税との間で異なるものではないことからすると、合理性のある算出方法である固定資産税評価額比あん分法により、本件土地及び本件建物それぞれの譲受けに係る支払対価の額を算出すべきである。

おわりに

TAINSで上記判決等を検索する場合のキーワードは、「建物」、「取得価額」です。検索結果が多い場合は、「検索対象を変更する」のところから、各税目ごとに地裁、高裁、最高裁、裁判等を選んで再検索することができます。

TAINSの入会に関するお問い合わせは、データベース事務局へ
TEL 03(5496)1195

会計事務所向けシステムなら

MJS

ミロク情報サービス

MJSのノウハウを集結した会計事務所向けERP「ACELINK NX-Pro」なら、事務所業務のデータを一元管理して会計事務所の経営効率化を支援します。



MJSイメージキャラクター 菊川 伶



顧問先システムとのデータ連携へ

ACELINK NX-Proと顧問先システムのデータが連携することで、様々な経営分析機能により顧問先に向けた経営戦略支援を円滑に行う事ができます。

●ACELINK NX-Pro、MJS LINK PLUS、かんたんクラウド、ACELINK NX-CEは株式会社ミロク情報サービスの商標又は登録商標です。

MJS 財務と経営システムのリーディングカンパニー
株式会社ミロク情報サービス
東証第一部上場(証券コード:9928)

