

Vol.105

今回は **所得税**

# 会員相談室

相談委員 **原田 和彦** (京橋)

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**



## 破産した個人事業者が不動産を任意売却した場合の申告所得税、消費税の確定申告について

### 事例

甲は金融機関からの借入金の返済が長期にわたり滞っていたため、金融機関から破産手続開始の申立がされ、その後、裁判所により破産手続開始決定がされた。

破産管財人と債権者との協議により、甲が所有する複数の賃貸ビルを任意売却することとなった。賃貸ビルの土地・建物ともかなり以前に取得したものであり、土地の売却益と建物の譲渡損失とを損益通算してもかなりの売却益が生じる可能性がある。なお売却代金は全額債務の返済に充てられる。この場合、譲渡所得について個人の確定申告が必要か。消費税についても基準期間の課税売上高が1,000万円を超えている課税事業者であるが、任意売却した建物等について消費税の申告が必要か。

### 回答

原則的には申告所得税、消費税ともに確定申告が必要である。

ただし、競売もしくは任意売却により資産を譲渡して債務の全額を弁済できない場合は、「資力を喪失して債務を弁済することが著しく困難である」と判断されるので、譲渡所得は課税されない(所法9①十、所令26)。

所得税法第9条第1項第10号で非課税とされるのは個人資産の譲渡所得であり、棚卸資産その他営利を目的として継続的に売買される資産の譲渡等は非課税とはされないもので申告が必要である。不動産所得についても申告が必要である。

消費税については破産宣告を受けたとしても、事業者が国内において事業として対価を得て行う資産の譲渡及び貸付並びに役務の提供については消費税の納税義務が発生する。任意売却若しくは競売であっても建物・構築物等、課税資産の譲渡に該当する部分については消費税の課税対象となり申告する必要がある。

### 検討

#### I 所得税関係

##### 1 所得税法上、譲渡所得が非課税となる条件

###### (1) 資力を喪失して債務を弁済することが著しく困難な場合

譲渡者の債務超過の状態が著しく、近い将来においてもその資力を回復することが認められないような状態をいう。この状態に該当するかどうかはその資産の譲渡時点で判断される(所基通9-12の2)。

資力を喪失して債務を弁済することが著しく困難である場合の破産手続等、強制換価手続による資産の譲渡に係る譲渡所得については、譲渡者本人の意思に基づかない強制的な譲渡であり、このような場合には現実に課税することは困難であることや、相続財産を物納した場合の譲渡所得又は山林所得にはすでに所得税を課さないこととされている(措法40の3)ので、これらとのバランスを考慮して非課税の条文が設けられたものとされる。

###### (2) 国税通則法第2条第10号に規定する強制換価手続による資産の譲渡

① 国税、地方税又は公課につき国その他の公共団体が自力執行として行う強制徴収処分である滞納処分、② 請求権の目的たる給付を執行機関たる裁判官又は執行官によって強制的に実現するための手続である強制執行、③ 民事執行法の規定により行われる競売のうち、抵当権、質権、先取特権の行使として行われる担保権の実行としての競売、④ 企業担保法に基づき、株式会社の総財産の上に設定された物件たる企業担保権を実行するための

手続である企業担保権の実行手続及び⑤ 債務者が支払不能又は債務超過の場合に、破産法の定めるところにより行われる手続で裁判所の管理の下に行われる破産手続をいう。

###### (3) 強制換価手続が避けられないと認められる所得

債権者は強制換価手続の場合、法的に煩雑な手続が必要で、かなりの時間、労力を要する。一方、債務者側も強制換価手続によらず任意売却により資産を譲渡して債務を弁済する方法が一般的に多く行われているため、任意売却を選択する機会が多い。任意売却のうち一定のものについては、強制換価手続に類するものとして、非課税とされている。

任意売却による譲渡所得が非課税となるのは任意売却が強制換価手続と同様の条件下で行われることが前提とされており、譲渡の対価がすべて債務の返済に充てられたものをいう。譲渡の対価の一部もしくは全てが他人に贈与された場合や対価の一部が流用された場合は強制換価手続と同じ条件下という前提を欠くことになり非課税規定の適用はない(所基通9-12の4)。

「強制換価手続の執行が避けられないと認められる」状況にあるかどうかは、その資産の譲渡時の現況により判断される。譲渡の対価で弁済すべき債務も「譲渡の時ににおいて有する債務」に限られる。

#### 2 強制換価手続と任意売却について

##### (1) 強制換価手続(競売等)の場合

強制換価手続による資産の譲渡は、その資産の所有者の財産の状態が相当悪化し、自己の所有するすべての財産をもってしてもすべての債務を弁済することができない状況で行われる場合が多く、譲渡所得を課税しても、結果的には徴収不能になることが明らかであるゆえ、非課税とされている(所基通9-12の2)。

強制換価手続による資産の譲渡所得で非課税とされるのは、臨時的・偶発的に生じる所得に限られている。当初から販売を予定されている棚卸資産の譲渡その他営利を目的として継続的に行われる資産の譲渡や相当規模の山林を保有して反復継続して伐採又は譲渡している場合、それらの資産を強制換価手続で譲渡されたとしても営利を目的として継続的に行われる資産の譲渡による所得に該当し、非課税所得から除外される(所基通9-12の3)。

##### (2) 任意売却の場合

以下の条件が具備すると、破産管財人は債権者の合意を得たうえで任意売却を勧める。

① 資力を喪失して債務を弁済することが著しく困難と判断される場合。

② 任意売却しないと強制換価手続が避けられないと判断される場合。

③ 売却代金すべてが債務の返済に充当されること。

実務上は債権者が強制換価手続の法的煩わしさを避けるため債務者に半強制的に代物弁済契約を締結させるという実情や、債務者側においても強制換価手続によらず任意売却によって資産を譲渡して債務の弁済を行うことが一般的であることから任意売却のうち一定のものについては、強制換価手続に類するものとして、非課税とされている。

そもそも任意売却が所得税法第9条第1項第10

号の規定により非課税とされるのは任意売却が破産管財人の管理のもと強制換価手続と同様の条件下で行われることが前提とされていることによる。

また、任意売却による譲渡が非課税となるのは、譲渡対価が譲渡費用を除いてすべてが任意売却時に有する債務の弁済に充てられたかどうかにより判断される(所令26・所基通9-12の4)。

競売等強制換価手続に比較して任意売却は、不動産を処分する期間が短いことと、市場相場に近い価格での売却が可能であることにより多く用いられている。

#### II 消費税関係

##### 1. 破産者個人が任意売却した場合

消費税法には所得税法第9条第1項第10号に該当する非課税規定がなく破産手続開始決定がされたとしても、破産した事業者が課税資産の譲渡を行うと、基準期間の課税売上高が1,000万円を超えている場合には、課税事業者として消費税の申告が必要となる(消法5①)。

破産した事業者が不動産を競売で処分する場合でも、任意で処分する場合でも処分物件に建物・構築物等課税資産が含まれる場合には、その処分に対して消費税の納税義務が生じる。

##### 2. 破産財団に属する課税資産を破産管財人が任意売却した場合

破産財団は、破産法人(人)の課税期間における課税売上高を引継がない別の法的主体とは言えず破産法人(人)が「事業者」として消費税の納税義務を負う。破産財団に属する財産の管理処分権は破産管財人に専属することから、破産管財人は、課税期間内に国内で行った破産財団に属する課税資産の譲渡等に係る消費税の申告・納付の義務を負う(名古屋高裁平20.6.16)。

よって当該事例の場合も、破産管財人が申告・納付を行うことになる。

#### (参考文献)

1. 武田昌輔監修 DHCコンメタール所得税法第一法規
2. 石川雅美・一色広己・榎田明・三又修共編(平成29年版) 所得税基本通達逐条解説 大蔵財務協会
3. 柳谷義一・椿本雅朗・高橋智典・井ノ上正男・内山勝利著 会社税務マニュアルシリーズ④破産・再生・組織変更(第八次改訂) ぎょうせい
4. 石井邦明・高木美満子・見崎治久共編(平成26年版) 問答式土地建物等の譲渡をめぐる税務 大蔵財務協会
5. 横田寛著 破産管財の税務と手続(新版) 日本加除出版株式会社
6. 木村剛志編 消費税実務回答集(十訂版) 税務研究会出版局
7. 国税通則法正精解 志場喜徳郎・荒井勇・山下元利・茂申俊共編 大蔵財務協会
8. 国税庁ホームページ質疑応答事例・消費税 納税義務者NO.14

注) 内容は、平成30年1月9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。