

# TAINS

Tax Accountant Information Network System

## SERIES TAINS 解体新書

### 改修した土地と建物を一括で取得及び譲渡した場合の対価の区分



草間 典子〔足立〕

#### はじめに

土地と建物を一括で取得及び譲渡した場合には、対価を合理的に区分する必要があります。

今回は、改修を行った土地と建物を一括で取得及び譲渡した事案をご紹介します。

両事案とも、改修により増加した物件の価値が反映されていない固定資産税評価額によるあん分が、認められなかったという共通点があります。

#### I. 一括取得／不動産鑑定評価における積算価格比によるあん分を認めた事例

令5.6.21公表裁決  
(一部取消し・棄却)  
J131-2-03

##### <事案の概要>

不動産業を営むA社は、簡易宿所の用に供する目的で土地及び建物を売買により一括取得しました。これら物件は、売買契約上、それぞれの売買金額や消費税等相当額は明らかでなかったことから、A社は、売買代金の総額から路線価を基に算出した土地の売買代金相当額を差し引く方法によって建物の売買代金相当額を算出し、減価償却費及び消費税の課税仕入れに係る支払対価の額を計算して確定申告をしたところ、原処分庁が、建物の売買代金相当額については、これらの売買代金の総額を土地及び建物の固定資産税評価額の価額比であん分する方法によって算定すべきであるとして、更正処分等を行った事案です。

A社は、審判所に対し不動産鑑定評価書を提出し、建物2及び建物3については鑑定評価による積算価格比あん分法を用いるべきであると主張しました。

##### <審判所の判断>

審判所は、建物1については、原処分庁の主張を認めましたが、建物2及び建物3については、下記のように判断して、A社の請求を認めています。

##### 1 法人税法と消費税法の法令解釈について

(1) 法人税法施行令54条1項1号は、購入した減価償却資産の取得価額は、当該資産の購入の代価と当該資産を事業の用に供するために直接要した費用の額の合計額とする旨規定している。そうすると、建物(減価償却資産)及び土地を一括して購入した場合において、売買契約書等により建物の売買金額が明らかであれば、通常、これに基づき当該建物の取得価額が算定されるが、その売買金額が明らかでないときは、租税負担の公平及び実質主義の観点から、これらの資産の売買代金の総額を租税法の基本原則に合致する合理的な方法によって建物の売買代金相当額と土地の売買代金相当額とに区分して建物の取得価額を算定する必要があるものと解される。

(2) 消費税法30条6項は、同条1項に規定する課税仕入れに係る支払対価の額は、対価として支払い、又は支払うべき一切の金銭等の額をいう旨規定している。そうすると、建物(課税資産)及び土地(非課税資産)を一括して購入した場合における建物に係る支払対価の額についても、売買契約書等により建物の売買金額が明らかでない場合には、これらの資産の売買代金の総額を合理的な方法によって建物の譲受けの対価の額と土地の譲受けの対価の額とに区分して建物に係る支払対価の額を算定する必要があるものと解される。そして、その区分の基準についても、法人税と消費税との間で異なるものではないと解するのが相当である。

##### 2 本件への当てはめ

(1) 建物2には平成30年10月頃から平成31年2月頃までの期間において改修工事が実施され、建物3にも平成28年12月頃から平成29年5月頃までの期間において改修工事が実施されているところ、当審判所の調査及び審理の結果によれば、いずれの工事も相応の規模のものであり、建物2及び建物3の各々の時価を増加させるものであったと認められる。しかし、本件固定資産税評価額比には、改修工事による建物2及び建物3の各々の時価の増加が反映されていないと認められる。

(2) 他方、本件積算価格比については、改修工事の実施を踏まえた価額比であると認められ、請求人による取得時点における土地及び建物の各々の時価の価額比を推認する手がかりとして、固定資産税評価額比に比してより精緻なものといえる。そうすると、建物2及び建物3の各々の売買代金相当額の算定方法としては、固定資産税評価額比あん分法よりも積算価格比あん分法によることがより合理的であるというべきである。

#### II. 一括譲渡／売買契約書の区分を認めなかった事例

令5.5.25東京地裁  
(棄却・控訴)  
Z888-2559

##### <事案の概要>

不動産業を営むA社は、築年数の経過した物件を仕入れて、その物件に必要な修繕等(リフォーム)を施し顧客に対して販売していました。A社の販売時における売買契約書に記載された消費税額は、戸建住宅の場合には売買代金総額に2.7パーセント(過去6か月間に仕入れた物件の建物の固定資産税評価額等が占める割合の平均値が約34パーセントであったことから、これに消費税等の税率8パーセントを乗じて算出したもの)を乗じた金額でした。

##### <東京地裁の判断>

東京地裁は、下記のように判断して、A社の請求を棄却しています。

##### 1 消費税法施行令45条3項に規定する「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」に該当するかどうかの判断基準について

一括譲渡の場合において、当該譲渡の当事者間で、課税資産の対価の金額と非課税資産の対価の金額を区分して合意していたときに、消費税法施行令45条3項所定の「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」に該当するかどうかを判断するに当たっては、当該課税資産及び非課税資産の

それぞれの本来的な価額の比率や、これらを仕入れた際のそれぞれの対価の額の比率との比較において、課税資産の対価の額の割合が過少になっていないかなど事情をも考慮すべきものと解するのが相当である。

##### 2 本件への当てはめ

原告算出方法は、リフォームにより高めた本件各物件の交換価値を建物の対価の額に適切に反映したものであることはできず、その結果として原告が高額の消費税の還付を受けることになっていることも踏まえると、売買代金総額に占める課税資産である建物の対価の額が、非課税資産である土地の対価の額に比して著しく過少に区分されていたものといわざるを得ないから、消費税法施行令45条3項の趣旨に照らしても、不合理なものであることは明らかである。

##### 3 更正処分時の算出方法について

被告算出方法は、本件各物件の建物と土地の価額について、建物と土地の各仕入れ時の支払代金額(仕入れ時の固定資産税評価額等の比率に応じたもの)を基礎とし、これらに、原告が行ったリフォーム等の費用のうち建物に係るものは建物の価額として、土地に係るものは土地の価額として、両者に共通するものは仕入れ時の支払代金額の比率であん分したものをそれぞれの価額として付加することにより算出した額をもって、消費税法施行令45条3項の「価額」とするものである。

被告算出方法においては、リフォームによる交換価値の増加が反映されないという問題を解決するものとして合理性があるものと認められる。

#### おわりに

TAINSで検索される場合は、〔詳細検索〕⇒〔TAINSキーワード〕欄に、「対価の区分」と入力していただくと、各税目を横断して検索することができます。

TAINSの入会については、ホームページ上にあるお問い合わせフォームもしくはメール<info@tains.or.jp>にてお問い合わせください。

# 記帳業務を自動化! AIで仕訳入力 が楽になる!



仕訳やチェック時間を効率化

NX-ACELINK Pro 会計事務所向けERP

証憑書類  
通帳 レシート 領収書

取引データ  
銀行 クレジット  
利用明細

解析・自動仕訳 AI-OCR AI仕訳

仕訳・残高を  
自動チェック

MJS  
AI監査支援。

