

TAINS

Tax Accountant Information Network System

はじめに

個人所有の不動産を同族会社に賃貸（マスターリース契約）し、同族会社が第三者に転賃（サブリース契約）する場合の適正な賃貸料の算出において、同族会社が第三者から得た転賃料と個人が支払を受けた賃貸料との差額は、管理委託方式における管理料と経済的に同視できるとされてきました。この賃貸料の算出方法を否定する判決がありましたので、従来の代表的な判決と合わせて紹介します。近年の不動産運営コストの増大やサブリース契約の一般化という経済実態が背景にあると思われます。

I. 同族会社との不動産賃貸借契約における経済的合理性／転賃方式

令6.3.13大阪地裁
(一部取消し)(控訴)
Z888-2668

<事案の概要>

司法書士業と不動産賃貸業を営む納税者である個人は、不動産事業において、所有する物件数が多く広範囲に所在したことで、事務が煩雑化し、自身が高齢になったことにより、平成23年、不動産運営のための同族会社を設立しました。当初、その会社に個人所有の27の不動産の一括売却を検討しましたが、結果的に平成24年7月より一括賃貸を開始し、並行して順次売却をすることにしました。

課税庁は、一括賃貸を開始し売却を進める過程の平成27年から平成29年までの3年間に、個人が支払を受けた賃貸料が同族会社の転賃料収入に比して著しく低額であるとして、管理委託方式による管理料を根拠とした賃貸料に引き直し、所得税の課税処分をしたところ、納税者が賃貸料の水準には経済的合理性があるとして争った事案です。

<大阪地裁の判断>

1. 所得税法157条1項の意義

「所得税の負担を不当に減少させる結果となると認められるもの」とは、同族会社等の行為又は計算のうち、経済的かつ実質的な見地において不自然、不合理なもの、すなわち経済的合

理性を欠くものであって、当該株主等の所得税の負担を減少させる結果となるものをいうと解するのが相当である。(最高裁平成16年7月20日判決及び最高裁令和4年4月21日判決参照)

当該賃貸借契約が経済的合理性を欠くものか否かの検討に当たっては、①当該契約が、通常は想定されない手順や方法に基づいたり、実態とはかい離した形式を作出したり、その賃貸料が適正な賃貸料に比して著しく低額なものにされたりしているなど、不自然なものであるかどうか、②税負担の減少以外に当該契約を締結することの合理的な理由となる事業目的その他の事由が存在するかどうか等の事情を考慮するのが相当である、との判断基準を示しました。

2. 本事案へのあてはめ

(1) 管理委託方式による賃貸料算定方法の否定

本件賃貸借契約の適正な賃貸料を算定するに当たり、契約の内容や特殊性に照らせば、管理委託方式と実質的に同視することはできない。管理委託方式を基に算定する方法を採る課税庁の主張は、その前提を誤っており、採用することができない。

サブリース業が以前より一般的になっている現時点において、転賃方式を前提として本件契約の適正な賃貸料を求めることが困難であるといえるかについて疑問が存する。

(2) 本件賃貸借契約不自然性の有無

本件賃貸借契約は、平成24年分から平成29年分までの本件賃貸料の本件転賃料の占める割合は約53.8%から約65.7%であるが、①転賃方式（マスターリース契約）で空室リスク等を借主が負担していること、②同一のサブリース業者に一括して転賃方式で賃貸することが困難な種別と所在地域の異なる多数の不動産を一括して賃貸するものであること、③契約期間中に対象不動産の一部が売却されても、当該契約期間中の賃料は減額されず売却リスクを借主に負わせるといった特殊性を有し、これらの事情は本件契約における賃貸料の減額要因となり得る。不動産所得の金額推移からみても、本件賃貸料が適正な賃貸料と比較して著しく低額であるとはいえない。

SERIES TAINS 解体新書

同族会社とのマスターリース契約の適正賃料が争われた事例

中村 琢也〔玉川〕



課税庁が主張する不動産所得の金額は、平成27年分が1億1462万0139円で、本件契約が締結された平成24年7月より前の平成22年分及び平成23年分の不動産所得の金額を上回っており、対象不動産が順次売却された経過を考慮すると、不自然、不合理な面がある。

本件契約の契約書記載の契約条項等の内容は、一般のマスターリース契約と同様で、実際に一括して本件不動産を賃貸しているから、通常は想定されない手順や方法に基づいたり、実態とはかい離した形式を作出したりしているとはいえない。

(3) 税負担の減少以外の事業目的その他の事由の有無

納税者個人の不動産賃貸業に係る資金管理や収支管理、税務申告等の事務が煩雑になってきたこと、自らの年齢が高齢になってきたこと等から、個人で営んでいた不動産賃貸業を、法人に移転するという事業目的があった。

実際にも、本件賃貸借契約の締結により、個人の不動産賃貸業は、賃貸料収入が安定するとともに、事務が簡素化されるなどしたことが認められ、また、個人が営んでいた不動産賃貸業を整理するとともに、平成24年以降、自己の所有する不動産を法人又は第三者に売却することと並行して、本件不動産を一括して転賃方式により賃貸したものと認められ、このような本件賃貸借契約の目的は合理的なものといえる。

II. 適正な不動産管理料／転賃方式

平13.1.30東京地裁
(棄却)(控訴)
Z250-8828、
平13.9.10東京高裁
(棄却)(上告)
Z251-8970、
平14.2.8最高裁
(上告棄却)(不受理)
Z252-9065

<事案の概要>

A社が、同族株主である個人乙と共有の建物について、乙の所有部分を借り上げ支払った賃借料は、第三者に賃貸した転賃料の約40%となっていまし

たので、課税庁は、個人の所得税の負担を不当に減少させる結果になるとして、適正な賃貸料に引き直して不動産所得を算定し、所得税の更正処分を行ったことに対して、納税者が争った事案です。

<東京高裁の判断>

1. 所得税法157条1項の規定の適用について

「所得税の負担を不当に減少させる結果となると認められるものがある」ことを要件とするものであるが、右要件に該当するか否かは、専ら経済的、実質の見地において、当該行為又は計算が経済人の行為として不合理、不自然なものと認められるかどうかを基準として判断されるべき。

2. 適正な賃貸料の計算方法

課税庁による適正賃貸料の算定方法は、訴外同族会社の転賃料収入から臨時的、一時的に発生する保証金償却収入又は更新料収入を除外したものに比準同業者の賃貸料収入に対する支払管理料の金額の割合の平均値（本件適正管理料割合…平成4年分10.04%、平成5年分9.78%、平成6年分10.08%）を乗じて同社に支払う管理料として相当な額（本件適正管理料相当額）を算出し、右転賃料収入から本件適正管理料相当額及び同社が負担した修繕費及び減価償却費相当額の実費負担を控除して算定されたものであり、経済的観点からして合理的なものである。

3. 考慮すべき要素の有無

転賃方式による空室リスクの負担、納税者の管理委託方式と転賃方式の賃貸料の差、適正賃貸料の算定のための比準同業者の抽出方法、テナントの特徴、不動産管理会社の規模については、考慮すべき要素とは解されない。

おわりに

TAINSで、上記の判決を検索する場合、検索トップ画面〔詳細検索〕⇒〔TAINSキーワード〕欄に、「行為計算否認」、「転賃方式」などの検索キーワードを入力します。

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!

MJS公式キャラクター
「ミロにゃん」



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。

Mミライの
Jジャパンを
S最高に
ミロク情報サービス

MJS 株式会社ミロク情報サービス

東証プライム上場(証券コード:9928) MJSはミロク会計人会とともに企業経営をサポートしています

MJS 仕訳自動化 検索

