

税務キャッチ・アップ

譲渡所得税関係

土地の取得費を市街地価格指数により推計することの可否

1 はじめに

土地の取得費は、昔年に取得したものであると、納税者が確認できる資料を紛失等していることも多く、税理士であれば譲渡所得の申告に窮した経験が少なからずあろう。その際、「市街地価格指数」を利用して、認められたことがあるという話は、多く伝え聞くところである。そこで、今回は、土地の取得費を市街地価格指数により推計することについて検討する。

2 市街地価格指数について

市街地価格指数は、一般財団法人日本不動産研究所が、全国主要都市内で選定された宅地の調査地点について、各年3月末及び9月末の年2回、不動産鑑定士等による価格調査を行い、これを基に指数化したものである。この調査地点の設定は、市街地を実際の利用形態にしたがって商業地域・住宅地域・工業地域の3つの地域に分類し、各地域を社会的環境・同一需給圏内の地位・繁華性の程度等それぞれの地域要因にしたがって上・中・下の3つの品等に区分し、その中位に位置する標準的・代表的な宅地を調査地点として選定しているものである。

3 資産の取得費に係る規定と法令解釈

譲渡所得の金額の計算上控除する資産の取得費は、別段の定めがあるものを除き、その資産

の取得に要した金額並びに設備費及び改良費の額の合計額としている(所法38①)。この譲渡所得に対する課税は、資産の値上がりによりその資産の所有者に帰属する増加益を所得として、その資産が所有者の支配を離れて他に移転するのを機会にこれを清算して課税する趣旨のものである。そして、上記「資産の取得に要した金額」には、当該資産の客観的価格を構成すべき取得代金の額のほか、当該資産を取得するための付随費用の額も含まれると解される(最三小判平成17年2月1日)。

4 平成12年11月16日判決

土地・建物を一括して譲渡した場合において、それぞれの取得価額を直接証する契約書等の資料がなく不明なときには、推計の方法によって算定せざるをえない。本平成12年判決は、原処分庁が採用した、①建物の取得価額を一般財団法人建設物価調査会が公表している着工建築物構造別単価から算定し、②土地については、譲渡価額の総額から建物の取得費を控除し、土地の譲渡価額を算定した上で、譲渡時に対する取得時の市街地価格指数の割合を乗じて算定したものを国税不服審判所が容認した事例である。

本平成12年判決が契機となって、土地の取得費が不明な場合は、市街地価格指数により算定することが、法的確信なく慣習

法化されていると考えられる。

5 平成26年3月4日判決

ところで、本平成26年判決では、「市街地価格指数は、…そもそも個別の宅地価格の変動状況を直接的に示すものではない。…本件各対象土地の譲渡価額に市街地価格指数を用いた割合を乗じることにより算定された金額である請求人ら主張額は、本件被相続人が本件各対象土地を取得した時の市場価格を常に適切に反映するものとまではいえない。」旨の判断が示されている。

本平成26年判決は、市街地価格指数を採用することについて、市場価格を「常に適切に反映するものではない」としたことから、譲渡対象地の取得費を推計する一要素になるが、算定基準として依拠することを否定したと評価すべきであろう。

6 おわりに

実務では、類似事例に対して判断の違いが生じ、困惑することが多い。しかし、本テーマは、上記3の法令解釈に立ち戻ることにより、資産の取得に要した金額が「資産の客観的価格を構成すべき取得代金の額」としてしていることを考慮すれば、譲渡資産と直接関連のない市街地価格指数のみに依拠するだけでは、取得費を推計するには不十分であると感じざるを得ない。

(右山研究グループ
税理士 苺 米 裕)