

## 『迷いがちな税務事例から理解する！所得区分と経費性の判断』

(岩下忠吾 監修・守田啓一 著) 正誤のお知らせ

表題図書の記述内容について、下記のとおり誤りがありました。お詫びして訂正させていただきます。

	誤	正
<227 ページ> 「受贈した賃貸不動産に係る登録免許税等」の A	受贈した不動産に係る登録免許税及び不動産取得税は、必要経費に算入することは <u>できません</u> 。	受贈した不動産に係る登録免許税及び不動産取得税は、必要経費に算入することは <u>できます</u> 。

\*平成 17 年 2 月 1 日最高裁判所第三小法廷判決を受けて、所得税基本通達 37-5 が改正された結果、受贈した資産に係る登録免許税等についても、その業務に係る必要経費に算入することができるようになりました。

\*また、本書の A に伴う解説部分は通達改正前の取扱いとなっております。正しくは次ページをご参照ください。

## 受贈した賃貸不動産に係る登録免許税等

Q 不動産賃貸業を行っていた乙(甲の父親:85歳)が、賃貸業の用に供していた土地をその長男である甲に贈与しました。

甲は、当然にその受贈不動産に係る登録免許税及び不動産取得税を支払っていますが、この登録免許税及び不動産取得税は甲の不動産所得の金額の計算上、必要経費となりますか。

A 受贈財産に係る登録免許税及び不動産取得税は必要経費に算入することができます。

### 1 従来 of 取扱い

本件贈与に伴い支出された登録免許税及び不動産取得税等の費用は、所得税法 37 条1項にいう業務について生じた費用には当たらず、また、同法 45 条1項及び同法施行令 96 条1号にいう家事上の費用に当たり、業務の遂行上必要なものとはいえないから、不動産所得の計算上必要経費に含まれないとする取扱いが行われていた。

### 2 最高裁判決とそれに伴う通達改正

本事例は、贈与により取得したゴルフ会員権について支払った名義書換料を取得費に加算して譲渡所得(譲渡損失)を計算したところ、課税庁より否認を受けたことに対して、納税者が提訴したものである。

第1審・控訴審ともに納税者の訴えは棄却されたが、上告審において、次のように判示して納税者勝訴が確定したものである(いわゆる「右山訴訟」)。

「本件手数料は、上告人(納税義務者)が本件ゴルフ会員権を取得するための付随費用に当たるものであり、上告人の本件会員権の保有期間に係る増加益の計算において『資産の取得に要した金額』として収入金額から控除されるべき性質のものといえることができる。したがって、本件譲渡所得金額は、本件手数料が『資産の取得に要した金額』に当たるものとして、これを計算すべきである。」

#### 参考判決

■東京地判平 12. 12. 21 平成 12 年(行ウ)第 57 号所得税更正処分取消請求事件」税資 249 号 1238 頁、TAINS Z249-8806

■東京高判平 13. 6. 27 平成 13 年(行コ)第 12 号所得税更正処分取消請求控訴事件：税資 250 号 順号 8931、TAINS Z250-8931

■最三小判平 17.2.1 平成 13 年（行ヒ）第 276 号所得税更正処分取消請求上告事件（破棄自判）（確定）（納税者勝訴）：税資 255 号-37（順号 9918）、最高裁ホームページ最近の最高裁判決、判タ 1177 号 150 頁、TAINS Z255-09918

この最高裁判決を受けて、国税庁は通達の改正を行い現行通達のとおり改めている。

（固定資産税等の必要経費算入）

**所得税基本通達 37-5** 業務の用に供される資産に係る固定資産税、登録免許税（登録に要する費用を含み、その資産の取得価額に算入されるものを除く。）、不動産取得税、地価税、特別土地保有税、事業所税、自動車取得税等は、当該業務に係る各種所得の金額の計算上必要経費に算入する。

（注）

- 1 上記の業務の用に供される資産には、相続、遺贈又は贈与により取得した資産を含むものとする。
- 2 （省略）

## ■ 税務上の留意点

上記の地裁・高裁ともに、「(所得税)法 60 条の解釈として、贈与の前後を通じて贈与者が引き続き当該資産を所有していたものとみなされる以上、譲渡所得の算出に当たっては、贈与の事実はなかったものと考えべきであり、そうである以上、受贈者が自己への所有権移転のために支払った費用も一切無視するほかないのである」と判示した。

これに対して、最高裁は「(所得税法)60条1項の規定の本旨は、増加益に対する課税の繰延べにあるから、この規定は、受贈者の譲渡所得の金額の計算において、受贈者の資産の保有期間に係る増加益に贈与者の資産の保有期間に係る増加益を合わせたものを超えて所得として把握することを予定していないというべきである。そうすると、上記付随費用の額は、(所得税)法60条1項に基づいてされる譲渡所得の金額の計算において『資産の取得に要した金額』に当たると解すべきである」と判示した。

（贈与等により取得した資産の取得費等）

**所得税法 60 条** 居住者が次に掲げる事由により取得した前条第一項に規定する資産を譲渡した場合における事業所得の金額、山林所得の金額、譲渡所得の金額又は雑所得の金額の計算については、その者が引き続きこれを所有していたものとみなす。

- 一 贈与、相続（限定承認に係るものを除く。）又は遺贈（包括遺贈のうち限定承認に係るものを除く。）
- 二 （省略）

本判決は、受贈者が贈与者から資産を取得するための付随費用の額が、「資産の取得に要する費用」（所法38①）となり、譲渡所得の金額の計算上、取得費に該当する旨を明らかにしたものである。

受贈者が支出した費用が譲渡所得の金額の計算上控除されるべき取得費となるのであれば、業務用資産を取得した場合には、その取得原因が相続、遺贈又は贈与であっても、所得税基本通達 37-5 本文の費用は、その業務に係る必要経費の額に算入される。

よって、Q の場合の登録免許税及び不動産取得税は、甲の不動産所得の金額の計算上、必要経費に算入することができる。