

仙台高等裁判所 令和●●年(〇〇)第●●号 所得税更正処分等取消請求控訴事件
国側当事者・国

令和3年9月30日棄却・確定

(第一審・山形地方裁判所、令和●●年(〇〇)第●●号、令和3年3月9日判決、本資料271号-34・順号13536)

判 決

控訴人 甲
被控訴人 国
同代表者法務大臣 上川 陽子
同訴訟代理人弁護士 真田 昌行

主 文

- 1 本件控訴を棄却する。
- 2 控訴費用は控訴人の負担とする。

事実及び理由

第1 控訴の趣旨

- 1 原判決主文第3項を取り消す。
- 2 仙台北税務署長が平成29年11月30日付で控訴人に対してした控訴人の平成27年分の所得税及び復興特別所得税についての更正処分(ただし納付すべき税額マイナス112万8036円を超える部分)及び過少申告加算税の賦課決定を取り消す。
- 3 仙台北税務署長が平成29年11月30日付で控訴人に対してした控訴人の平成28年分の所得税及び復興特別所得税についての更正処分(ただし納付すべき税額321万9600円を超える部分)及び過少申告加算税の賦課決定を取り消す。

第2 請求及び控訴

仙台北税務署長は、平成29年11月30日付で控訴人に対し、①平成27年分の所得税及び復興特別所得税につき、別紙1のとおり、確定申告に係る税額マイナス112万8036円を税額875万6400円に更正する処分及び過少申告加算税172万5000円の賦課決定をし、②平成28年分の所得税及び復興特別所得税につき、別紙2のとおり、確定申告に係る税額321万9600円を594万0900円に更正する処分及び過少申告加算税73万4000円の賦課決定をした。

更正処分の主たる理由は、不動産業を営む控訴人が、土地建物を購入した後に建物を解体撤去して土地を賃貸した場合において、確定申告において、取り壊した建物の取得費用と取壊費用を不動産所得の必要経費に算入したが、必要経費と認められなかったものである。

所得税基本通達38-1は、建物等の存する土地をその建物等と共に取得した場合において、その取得が当初からその建物等を取り壊して土地を利用する目的であることが明らかであると認められるときは、当該建物等の取得に要した金額及び取壊しに要した費用の額の合計額は、

当該土地の取得費に算入する旨を定めている。

処分行政庁は、控訴人が長男と共に売買代金9000万円で買い受けた山形市●●外3筆の宅地とその地上建物2棟について、控訴人は、当初から建物を取り壊して土地を利用する目的で各物件を取得したことが明らかであると認め、控訴人が確定申告において必要経費に算入した取り壊した建物の取得費用4100万円（平成27年分、減価償却費）と解体撤去工事費用421万2000円（平成28年分、修繕費）について、これらは土地の取得費に算入され、不動産所得の金額の計算上必要経費に算入することはできないと判断し、減価償却費又は修繕費の金額から減算した。

控訴人は、前記第1の2、3のとおり、更正処分のうち控訴人の確定申告による税額を超える部分の取消しと過少申告加算税の賦課処分の取消しを求める訴えを提起し、原審が控訴人の請求をいずれも棄却したため控訴した。

以上のほか事案の概要は、原判決「事実及び理由」欄の第2の2ないし5、6（2）、7（2）のとおりである。以下略称は原判決と同じ。

第3 裁判所の判断

1 要旨

不動産所得の金額の計算上必要経費に算入すべき金額について、所得税法37条1項は、別段の定めがあるものを除き、売上原価その他当該総収入金額を得るため直接に要した費用の額及びその年における販売費、一般管理費その他不動産所得を生ずべき業務について生じた費用の額とすることを定め、同法51条1項は、居住者の営む不動産所得を生ずべき事業の用に供される固定資産について、取壊し、除却、滅失その他の事由により生じた損失の金額は、その者のその損失の生じた日の属する年分の不動産所得の金額の計算上、必要経費に算入すると定める。

本件においては、控訴人は、当初から建物を取り壊して土地を利用する目的で土地建物を取得したのであって、そのような当初から取り壊す予定で取得した建物は、所得税法51条1項に定める「不動産所得を生ずべき事業の用に供される固定資産」にあらず、その建物の取壊しにより生じた損失は、同項により不動産所得の必要経費に算入されることはないし、建物の取壊しに要した費用も、同法37条1項に定める「不動産所得を生ずべき業務について生じた費用」にあたらぬから、不動産取得の必要経費に算入されない。

控訴人が確定申告において不動産所得の必要経費に算入した取り壊した建物の取得費用4100万円と解体撤去工事費用421万2000円は、所得税法38条1項に基づき、土地を譲渡した場合の譲渡所得の金額を算出するにあたり資産の取得費として控除されるものであり、所得税法37条1項、51条1項により不動産所得の金額の計算上必要経費に算入される費用ないし損失にあたらぬ。

同旨の判断に基づく本件各更正処分と過少申告加算税の賦課決定に違法はない。これらの処分の取消しを求める控訴人の請求は理由がないから、その請求をいずれも棄却した原判決は相当であり、本件控訴は理由がない。

2 認定事実

当裁判所も、原審同様、控訴人による本件土地建物の取得は、それを取得した日である平成27年8月5日の時点で、建物を取り壊して土地を利用する目的であったことは明らかであると認める。その理由は、原判決「事実及び理由」第3の2（2）、（3）の認定判断のとおり

である。上記認定に反する控訴人の主張立証は、裏付けとなる客観的証拠がなく、原判決が認定した土地建物の売買から建物の取壊し及び土地の賃貸に至る経緯並びにその根拠となる証拠に照らし、採用することができない。

3 不動産所得の必要経費について

所得税法38条1項は、資産の譲渡等による譲渡所得の金額を算出するにあたり資産の取得費を控除することを認め、他方で、土地の賃貸等による不動産所得の金額の計算上必要経費に算入すべき金額について、同法37条1項は、別段の定めがあるものを除き、売上原価その他当該総収入金額を得るため直接に要した費用の額及びその年における販売費、一般管理費その他不動産所得を生ずべき業務について生じた費用の額とすることを定め、同法51条1項は、居住者の営む不動産所得を生ずべき事業の用に供される固定資産について、取壊し、除却、滅失その他の事由により生じた損失の金額は、その者のその損失の生じた日の属する年分の不動産所得の金額の計算上、必要経費に算入すると定める。

これらの規定によれば、所得税基本通達38-1が定めるように、建物の存する土地をその建物と共に取得した場合において、その取得が当初からその建物を取り壊して土地を利用する目的であることが明らかである場合には、当該建物の取得に要した金額及び取壊しに要した費用の額の合計額については、所得税法38条1項により、土地の譲渡の際に課税される譲渡所得の金額を算出するにあたって、これを当該土地の取得費に算入して控除すべきものであって、土地の賃貸等による不動産所得の金額の計算上は、当初から取壊しを予定していた建物の解体撤去費用は、所得税法37条1項にいう不動産所得を生ずべき業務について生じた費用にはあたらないし、取り壊した建物は、所得税法51条1項にいう不動産所得を生ずべき事業の用に供される固定資産にあたらないから、その取壊しによる損失も、同項により不動産所得の必要経費に算入される損失にあたらないと解するのが相当である。

本件においては、前記認定のとおり、控訴人は、当初から建物を取り壊して土地を利用する目的で土地建物を取得したのであって、そのような当初から取り壊す予定で取得した建物を取り壊した場合における取得費用の損失や取壊しに要した費用は、所得税法37条1項及び51条1項により不動産所得の必要経費に算入される費用ないし損失にあたらない。

4 処分の適法性について

以上によれば、控訴人が確定申告にあたって、控訴人の平成27年の不動産所得の金額を計算する上で減価償却費として必要経費に算入した建物取得費用4100万円と、平成28年の不動産所得の金額を計算する上で修繕費として必要経費に算入した解体撤去工事費用421万2000円は、いずれも土地を譲渡した場合の譲渡所得の計算において控除される土地の取得費となるものであって、不動産所得の金額の計算上必要経費に算入される費用ないし損失にはあたらない。本件各更正処分がこれと同旨の判断をしたことに違法はない。

よって、原判決「事実及び理由」第2の4のとおり根拠に基づき控訴人の納付すべき税額を算定した本件各更正処分に違法はなく、同5のとおり根拠に基づき過少申告加算税を賦課した本件各賦課処分にも違法はない。

仙台高等裁判所第2民事部
裁判長裁判官 小林 久起
裁判官 山崎 克人

裁判官 北川 瞬

別紙 1、別紙 2 省略

更正決定

控訴人 甲
被控訴人 国

上記当事者間の当庁令和●●年（○○）第●●号所得税更正処分等取消請求控訴事件について、令和3年9月30日に言い渡した判決に明白な誤りがあるから、被控訴人の申立てにより、次のとおり決定する。

主 文

上記判決の1頁26行目から2頁5行目にかけて、「①平成27年分の所得税及び復興特別所得税につき、別紙1のとおり、確定申告に係る税額マイナス112万8036円を税額875万6400円に更正する処分及び過少申告加算税172万5000円の賦課決定をし、②平成28年分の所得税及び復興特別所得税につき、別紙2のとおり、確定申告に係る税額321万9600円を594万0900円に更正する処分及び過少申告加算税73万4000円の賦課決定をした。」とあるのを「①平成27年分の所得税及び復興特別所得税につき、別紙1のとおり、還付金の額に相当する税額112万8036円を納付すべき税額762万8400円に更正する処分及び過少申告加算税172万5000円の賦課決定をし、②平成28年分の所得税及び復興特別所得税につき、別紙2のとおり、納付すべき税額321万9600円を916万0500円に更正する処分及び過少申告加算税73万4000円の賦課決定をした。」と更正する。

令和3年10月18日

仙台高等裁判所第2民事部

裁判長裁判官 小林 久起

裁判官 鈴木 桂子

裁判官 北川 瞬