

岩田合同法律事務所 ニュースメール

2024年6月号



岩田合同法律事務所

弁護士・公認会計士 [武藤 雄木](#)

東京高等裁判所は、令和6年5月30日、控訴人（甲社）が一括譲渡した土地付中古住宅（以下「本物件」という。）の対価の額が、消費税法施行令45条3項に規定する「課税資産等（…）に係る資産」の「譲渡の対価の額」と「課税資産の譲渡等以外の資産の譲渡等に係る資産」（非課税資産）の「譲渡の対価の額」が「合理的に区分されていないとき」に該当するか否か等が争われた事件について、第一審（東京地判令和5年5月25日）に引き続き「合理的に区分されていないとき」に該当すると判断し、甲社の控訴を棄却しました。

消費税法は、事業者が課税資産（建物等）と非課税資産（土地等）を同一の者に対して同時に譲渡した場合、これらの資産の譲渡対価の額が「合理的に区分されていないとき」は、その課税資産の譲渡等に係る消費税の課税標準は、譲渡対価の額の合計額に、課税資産の価額（時価）と非課税資産の価額の合計額のうち課税資産の価額の占める割合を乗じて算定するとされています（消費税法施行令45条3項）。

不動産売買など課税資産と非課税資産を一括して譲渡されることは少なくないため、契約書に記載しても如何なる場合に課税資産と非課税資産の譲渡の対価が合理的に区分されていないと判断されることになるかを理解するうえで有益なものとして本判決をご紹介します。

第1 本判決の骨子

1 結論

本物件の譲渡は、消費税法施行令 45 条 3 項に規定する資産の譲渡の対価の額が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。他方で、国税当局の算定方法に基づき算定された建物の譲渡に係る消費税の課税標準は、同項所定の方法によって算定されたものといえる。

2 認定事実

- 甲社は、中古住宅買取再販事業を営んでおり、築年数の経過した土地付中古住宅を仕入れ、本物件に必要なリフォームを行って価値を増加させたうえで、顧客に本物件（土地及び建物）を一括で譲渡することとしていた。
- 甲社は、本物件の譲渡時における建物の消費税額を「売買代金総額×過去に販売した物件の固定資産税評価額等に基づく実積率」（甲算定方法）で算定し、顧客との間で取り交わす売買契約書に土地代金額、建物代金額及び消費税額を記載していた。
- 国税当局は、甲算定方法による譲渡対価の額の記載について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場合に該当すると判断し、土地と建物の各売上原価の比で按分して算出する方法（以下「国税算定方法」という。）で消費税の課税標準を算定すべきとして更正処分を行った。

3 裁判所の判断

- 消費税の負担を不当に免れるために、取引当事者間で恣意的に課税資産の対価の額と非課税資産の対価の額の区分が合意された場合も含めて、取引当事者間でその区分に関する合意がある以上、当該区分の合理性を問題とすることなく、常に当該区分に従って課税標準を定めなければならないとすると、消費支出に担税力を認め、その担税力に応じた課税を行おうという消費税法施行令 45 条 3 項の趣旨に反することになるというべきである。
- 甲社算定方法は、リフォームにより高めた本物件の交換価値を建物の対価の額に適切に反映させたものとはいえないこと等から、本物件の譲渡は、同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場合に該当する。
- 他方で、国税算定方法による本物件の価額は、リフォーム費用を付加して算定されており、国税算定方法に基づき算定された建物の譲渡に係る消費税の課税標準は、同項所定の方法によって算定されたものといえる。

第2 本判決の意義について

本判決は、当事者間で合意した対価の額であっても、当該対価の額に合理性が認められない場合には課税資産の譲渡と非課税資産の譲渡の対価の額が合理的に区分されていないと判断されることを明らかにしました。一体となった複数の資産を一括譲渡する場合、個々の資産の譲渡価格を厳密に算定することが容易ではない場合がありますが、本判決に照らせば、それぞれの資産の交換価値（時価）から乖離していると評価される水準の対価の額を定めるときには、これらの資産の譲渡対価の額が「合理的に区分されていないとき」に該当すると認められるおそれがあることに留意する必要があるといえます。

【執筆者】



[武藤 雄木](#)（弁護士、公認会計士）

[ymutou@iwatagodo.com](mailto:yutou@iwatagodo.com)

2003年慶応義塾大学経済学部卒業。

2003年～2006年中央青山監査法人勤務。

2008年東京大学法科大学院修了。2009年弁護士登録。

2015年～2017年東京国税局調査第1部勤務。

会社法、金融商品取引法など企業法務案件全般、各種 M&A 取引、税務調査、税務争訟対応、IPO 支援、企業不祥事に関する危機管理対応、コーポレートガバナンス・内部統制システムに関する法的助言を行う。

岩田合同法律事務所

1902年（明治35年）、司法大臣や日本弁護士連合会会長を歴任した故・岩田宙造弁護士が「岩田宙造法律事務所」を創立したことに始まる、我が国において最も歴史のある法律事務所の一つです。創立当初より、我が国を代表する企業等の法律顧問として広範な分野で多数の企業法務案件に関与しております。日本人弁護士約100名が所属するほか、日本語対応も可能な中国法弁護士、フランス法弁護士、米国弁護士経験を有する米国人コンサルタント等も所属し、特別顧問として、前金融庁長官中島淳一氏が在籍しております。

〒100-6315 千代田区丸の内二丁目4番1号 丸の内ビルディング 15階

岩田合同法律事務所 広報： newsmail@iwatagodo.com

※本ニュースメールは一般的な情報提供を目的としたものであり、法的アドバイスではありません。また、その性質上、法令の条文や出展を意図的に省略している場合があります、また情報としての網羅性を保証するものではありません。個別具体的な案件については、必ず弁護士にご相談ください。