

旬刊 資産税広報

《主なもくじ》

●資産をめぐる税務

[問答式]

- シリーズ相続と贈与に関する税務 《相続税の納税義務者》
 - ▼「特別養子縁組」及び「普通養子縁組」の違いと相続税における課税関係について …… 2
- シリーズ譲渡に関する税務 《特定の居住用財産の買換え等の特例》
 - ▼店舗併用住宅を取得して特例の適用を受ける場合の買換資産の面積要件の判定法 …… 5
- 資産の評価に関する税務 《宅地の評価》
 - ▼付近の宅地の利用状況に比較して利用価値の著しく低下している宅地の評価方法 …… 7

□判・審判事例特報

住宅借入金等特別控除制度の適用に関し、その対象とされた住宅の取得は、租税特別措置法（平成28年法律第15号による改正前のもの）第41条《住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除》第5項に規定する特定取得には当たらない …… 9

- ニュース
内閣府／休眠NPO／8064法人 全体の16% …… 16

資産をめぐる税務

問答式

■ シリーズ相続と贈与に関する税務

《相続税の納税義務者》

「特別養子縁組」及び「普通養子縁組」の違いと相続税における課税関係について

◇ 質 問 ◇

私の知人に「特別養子縁組」を考えている人がいるのですが、「普通養子縁組」との違い、相続税における課税関係はどのようなになるのでしょうか。

(東京都・NYさん)

◇ 回 答 ◇

民法では、養子という制度が定められており、その中に「養子は、縁組の日から、養親の嫡出子の身分を取得する（民法第809条）」

とあります。つまり、養子も、血のつながった子供と同様の権利を有することとなり、当然に、養親の相続において法定相続人として関係してくることとなります。ただ、実の親との関係で相続人になるか否かは、養子縁組の中で分類される「普通養子縁組」か「特別養子縁組」かで結論が異なるので、注意が必要です。

上述したように、養子縁組には「普通養子縁組（一般養子縁組）」と「特別養子縁組」の2つがあります。

「普通養子縁組」とは、一般的な養子縁組です。後述の「特別養子縁組」と区別するためにこう呼ばれています。普通養子縁組は、当事者同士の同意により戸籍を届け出ることによって行います。

普通養子縁組をするには、最低限、「親子関係を創設する意思」が必要となりますが、これは「元の親子関係を終わらせる」という意味は全くありません。あくまでも、「縁組によって養親側の家系を保持する」ことを目的とした側面をもつ制度であり、実親との親子関係は継続することになります。結果とし

て、二重（またはそれ以上）の親子関係ができあがります。養子の戸籍においても、養親と並んで実親の名前が記載されることとなります。

次に、「特別養子縁組」とは非常に特別な状況においてのみ認められる縁組関係であり、家庭裁判所の審判によって行われます。

この制度は、特別養子縁組が認められるための一つの要件として「父母による養子となる者の監護が著しく困難又は不相当であることその他特別の事情がある場合において、子の利益のため特に必要があると認めるとき」とあるように、子供の福祉のためという側面が強いものです。そのため、特別養子縁組は実親含め、従前までの親子関係を全て断ち切り、新たな親子関係を創設するという特徴を持ち、この点で普通養子縁組と異なります。戸籍上も、実親の戸籍から養子を抜き出すことで、親子関係を切ります。

以上のとおり、普通養子縁組と特別養子縁組の一番の違いは、元々の親子関係が継続するか否かという点にあります。実親との親子関係が続く普通養子縁組では、養子となった子であっても、実親の相続人となることができます。つまり、養親の相続人でもあり、実親の相続人でもあるということです。

一方、実親との親子関係が終了する特別養子縁組では、養子となった子は、実親の相続人となることはできません。

なお、これらはいくまでも「養子」についての話であり、普通養子縁組においても、養親と実親との関係はアカの他人のままですのでご注意ください。

特別養子縁組も普通養子縁組も、養子は養親の相続人になることが可能です。ただし、養子縁組が関係する相続で代襲相続が絡むと、少し話が複雑化します。

代襲相続とは、被相続人の死亡以前に被相続人の子や兄弟姉妹が死亡等により相続権を失っていた場合に発生する相続で、簡単に言えば既に死亡してしまったこれらの人の代わりに、その子（被相続人から見て孫や甥姪）がこれらの人の相続権を承継する制度のことをいいます。

すなわち、養親の相続において、養子がすでに亡くなっており、その養子に子供がいる場合、それが養子縁組前からいる子供なのか、養子縁組後にできた子なのかで、扱いが異なるのです。

前項にて紹介した条文（民法第809条）のとおり、養子は「縁組の日から」養親の嫡出子の身分を取得します。この「縁組の日から」について、判例では養子縁組前に生まれていた子は、養親との間で法定血族関係を生じず、養親の直系卑属に当たらないとされています。つまり、養子縁組前に生まれていた子には代襲相続が認められないということです。

なお、これはあくまで養親の相続についての話です。実親の相続においては、普通養子縁組では通常の代襲相続となり、特別養子縁組では、そもそもの相続関係が認められないため、当然に代襲相続となりません。

----- ◆ 参 考 ◆ -----

相続人の中に養子がいるとき

1. 相続税の計算をする場合、次の4項目については、法定相続人の数を基に行います。
 - (1) 相続税の基礎控除額

相続税は、まず相続や遺贈で取得した相続財産を金額に換算し、これらの総額が基礎控除額を超える場合に課税されます。基礎控除額は以下の計算式で算出さ

れ、これを超えない場合は、課税されません。

相続税の基礎控除額＝

3,000万円＋600万円×法定相続人の数

(2) 生命保険金の非課税限度額

被相続人の死亡によって払い出される生命保険金で、掛け金を被相続人が負担していたものは、相続税の課税対象となります。また、死亡退職金についても、相続財産とされる場合があります。

これらには、一定額までなら課税されることのない非課税限度額が設けられています。

非課税限度額＝

500万円×法定相続人の数

(3) 死亡退職金の非課税限度額

(4) 相続税の総額の計算

2. これらの計算をするときの法定相続人の数に含める被相続人の養子の数は、一定数に制限されています。

ただし、養子の数を法定相続人の数に含めることで相続税の負担を不当に減少させる結果となると認められる場合、その原因となる養子の数は、下記(1)又は(2)の養子の数に含めることはできません。

(1) 被相続人に実の子供がいる場合

一人までです。

(2) 被相続人に実の子供がいない場合

二人までです。

3. なお、次のいずれかに当てはまる人は、実の子供として取り扱われますので、すべて法定相続数の数に含まれます。

(1) 被相続人との特別養子縁組により被相続人の養子となっている人

(2) 被相続人の配偶者の実の子供で被相続人の養子となっている人

(3) 被相続人と配偶者の結婚前に特別養子縁組によりその配偶者の養子となっていた人で、被相続人と配偶者の結婚後に被相続人の養子となった人

(4) 被相続人の実の子供、養子又は直系卑属が既に死亡しているか、相続権を失ったため、その子供などに代わって相続人となった直系卑属。なお、直系卑属とは子供や孫のことです。

参照条文等＝相法12、15、16、63、

相令3の2、相基通63-1、63-2

相続税額の2割加算

相続、遺贈や相続時精算課税に係る贈与によって財産を取得した人が、被相続人の一親等の血族（代襲相続人となった孫（直系卑属）を含みます）及び配偶者以外の人である場合には、その人の相続税額にその相続税額の2割に相当する金額が加算されます。

被相続人の養子は、一親等の法定血族であることから、相続税額の2割加算の対象とはなりません。ただし、被相続人の養子となっている被相続人の孫は、被相続人の子が相続開始前に死亡したときや相続権を失ったためその孫が代襲して相続人となっているときを除き、相続税額の2割加算の対象になりません。

相続時精算課税適用者が相続開始の時ににおいて被相続人の一親等の血族に該当しない場合であっても、相続時精算課税に係る贈与によって財産を取得した時ににおいて被相続人の一親等の血族であったときは、その財産に対応する一定の相続税額については加算の対象になりません。

参照条文等＝相法18、相法21の15、16、

相基通18-5

■ シリーズ譲渡に関する税務

《特定の居住用財産の買換え等の特例》

◆ 店舗併用住宅を取得して特 例の適用を受ける場合の買 換資産の面積要件の判定法

◇質 問◇

私は、本年中に20年来住まいとしていた家屋とその敷地を売却し、新たに店舗併用住宅を取得して「特定の居住用財産の買換えの特例」の適用を受けたいと考えています。

ところで、店舗併用住宅の場合の買換家屋の居住の用に供する部分の床面積が50㎡であること及び敷地の用に供する土地の面積が500㎡以下であることの判定はどのように行うのでしょうか。

(東京都・EH氏)

◆回 答◆

特定のマイホーム(居住用財産)を、平成31年(2019年)12月31日までに売って、代わりにマイホームに買い換えたときは、一定の要件のもと、譲渡益に対する課税を将来に繰り延べることができます(譲渡益が非課税とな

るわけではありません)。これを、特定の居住用財産の買換えの特例といいます。

例えば、1,000万円で購入したマイホームを5,000万円で売却し、7,000万円のマイホームに買い換えた場合は、通常の場合、4,000万円の譲渡益が課税対象となりますが、特例の適用を受けた場合、売却した年分で譲渡益への課税は行われず、買い換えたマイホームを将来譲渡したときまで譲渡益に対する課税が繰り延べられます。

特例を受けるための適用要件

- (1) 自分が住んでいる家屋を売るか、家屋とともにその敷地や借地権を売ること。なお、以前に住んでいた家屋や敷地等の場合には、住まなくなった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに売ること。
- (2) 売った年、その前年及び前々年にマイホームを譲渡した場合の3,000万円の特別控除の特例(措法35。ただし、同条第3項に規定する被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例を除く)又はマイホームを売ったときの軽減税率の特例若しくはマイホームの譲渡損失についての損益通算及び繰越控除の特例の適用を受けていないこと。
- (3) 売ったマイホームと買い換えたマイホームは、日本国内にあるもので、売ったマイホームについて、収用等の場合の特別控除など他の特例の適用を受けないこと。
- (4) 売却代金が1億円以下であること。

この特例の適用を受けるマイホームと一体として利用していた部分を別途分割して売却している場合における1億円以下であるかどうかの判定は、マイホームを売却した年の前々年から翌々年までの5年間の分割して売却した部分も含めた売却代金により行います。

このため、マイホームを売却した年、その前年及びその前々年の売却代金の合計額が1億円以下であることから、この特例を受けていた場合で、マイホームを売却した年の翌年又は翌々年にこの特例の適用を受けたマイホームの残りの部分を売却して売却代金の合計額が1億円を超えた場合には、その売却の日から4か月以内に修正申告書の提出と納税が必要となります。

- (5) 売った人の居住期間が10年以上で、かつ、売った年の1月1日において売った家屋やその敷地の所有期間が共に10年を超えるものであること。
- (6) 買い換える建物の床面積が50㎡以上のものであり、買い換える土地の面積が500㎡以下のものであること。
- (7) マイホームを売った年の前年から翌年までの3年の間にマイホームを買い換えること。また、買い換えたマイホームには、一定期限までに住むこと。

買い換えたマイホームを住まいとして使用を開始する期限は、そのマイホームを取得した時期により次のようになります。

- イ 売った年かその前年に取得したときは、売った年の翌年12月31日まで
- ロ 売った年の翌年に取得したときは、取得した年の翌年12月31日まで

- (8) 買い換えるマイホームが、耐火建築物の中古住宅である場合には、取得の日以前25年以内に建築されたものであること、又は一定の耐震基準を満たすものであること。

- (9) 買い換えるマイホームが、耐火建築物以外の中古住宅である場合には、取得の日以前25年以内に建築されたものであること、又は、取得期限までに一定の耐震基準を満たすものであること。

ただし、この要件は、平成30年1月1日以後に譲渡資産の譲渡をし、かつ、同年4月1日以後に買換資産を取得する場合に適用され、同年1月1日前に譲渡資産を譲渡した場合や同年4月1日前に買換資産を取得した場合には適用されません。

- (10) 親子や夫婦など特別の関係がある人に対して売ったものでないこと。

特別の関係には、このほか生計を一にする親族、家屋を売った後その売った家屋で同居する親族、内縁関係にある人、特殊な関係のある法人なども含まれます。

さて、買換家屋が店舗併用住宅である場合には、買換家屋の床面積要件の判定は、居住用部分の床面積により行い、この場合の当該店舗併用住宅の居住用部分の床面積は、措通31の3-7に準じて計算した居住用部分の床面積によります。また、買換土地等の面積要件の判定は、当該店舗併用住宅の敷地の用に供される土地等の全体の面積により行います。

これにより判定した家屋の居住の用に供する部分の床面積が、当該家屋全体の床面積のおおむね90%以上である場合において、当該家屋の全部を居住の用に供している部分に該当するものとして、「特定の居住用財産の買換えの特例」を適用するときは、家屋の全体の床面積により面積要件を判定することとなります。

参照条文等＝措法36の2、36の3、措令24の2、措規18の4、措通31の3-5、36の2-23、

◆
付近の宅地の利用状況に比較して利用価値の著しく低下している宅地の評価方法

◇ 質 問 ◇

普通住宅地区にある宅地で、付近の宅地の利用状況に比較して、利用価値が著しく低下していると認められる宅地とはどのようなもので、その宅地の価額はどのように評価するのでしょうか。

(東京都・HT氏)

◆ 回 答 ◆

次のようにその利用価値が付近にある他の宅地の利用状況からみて、著しく低下していると認められるものの価額は、その宅地について利用価値が低下していないものとして評価した場合の価額から、利用価値が低下していると認められる部分の面積に対応する価額に10%を乗じて計算した金額を控除した価額によって評価することができます。

- (1) 道路より高い位置にある宅地又は低い位置にある宅地で、その付近にある宅地に

比べて著しく高低差のあるもの

(2) 地盤に甚だしい凹凸のある宅地

(3) 震動の甚だしい宅地

(4) (1)から(3)までの宅地以外の宅地で、騒音、日照障害(建築基準法第56条の2に定める日影時間を超える時間の日照障害のあるものとします)、臭気、忌み等により、その取引金額に影響を受けると認められるもの

また、宅地比準方式によって評価する農地又は山林について、その農地又は山林を宅地に転用する場合において、造成費用を投下してもなお宅地としての利用価値が付近にある他の宅地の利用状況からみて著しく低下していると認められる部分を有するものについても同様です。

ただし、路線価又は固定資産税評価額又は倍率が、利用価値の著しく低下している状況を考慮して付されている場合にはしんしゃくしません。

----- ◆ 参 考 ◆ -----

上述したように、国税庁が公表する「利用価値が著しく低下している宅地の評価」によると、以下の4つの条件のいずれかに当てはまり、かつ土地評価額にその要因が考慮されていない場合に、利用価値が低下しているとみなされる部分の面積の土地評価額のうち、10%を減額すると定められています。

- (1) 道路より高い位置にある宅地又は低い位置にある宅地で、その付近にある宅地と比べて著しく高低差のあるもの
- (2) 地盤に甚だしい凹凸のある宅地
- (3) 震動の甚だしい宅地
- (4) (1)から(3)までの宅地以外の宅地で、騒音、日照障害（建築基準法第56条の2に定める日影時間を超える時間の日照障害のあるものとします）、臭気、忌み等により、その取引金額に影響を受けると認められるもの

4つの条件が提示されているものの、「著しい」「甚だしい」など、具体的な数値は示されておらず、判断が難しい場合もあります。そこで、過去の裁判事例などをもとに、具体的な基準を考えてみたいと思います。

1. 高低差は何mあれば減額対象となるか

周辺の宅地との高低差が何mあれば減額、という明確な決まりはありません。減額対象になる宅地か判断するには、周辺の住宅と道路の高低差を調べ、その宅地だけに著しい高低差が生じているかどうかが大きなポイントになります。例えば、道路を基準として3m高い位置に宅地があったとすると、階段やスロープを設置しないと道路に出られない等、生活に不便が生じます。この場合「利用価値が著しく低下している」と言えそうですが、周囲の住宅を調査した結果、ほかにも同様の条件の住宅が複数見られた場合には、減額が認められないケースも多く発生しています。

2. 地盤に甚だしい凹凸のある宅地・震動の甚だしい宅地とは

地盤の凹凸とは、もともとの地形や災害などが原因で、宅地内の地盤の高さがバラバラになっている状態を指します。地盤に大きな凹凸がある宅地は、杭や柱を立てて補強した

り、コンクリートや土で埋め立てたりと基礎工事に手間がかかるものです。その費用を考慮して、評価額の減額が適用される可能性があります。

振動の甚だしい宅地にあたるのは、大通りに面しておりトラックなどが通る度に振動が伝わる宅地や、近くに工場などがあり、機械の振動が伝わる宅地などです。「甚だしい」に該当するかどうかは、個々の状況に合わせて判断していく必要があります。

3. 騒音、日照障害、臭気、忌み等により、その取引金額に影響を受けると認められるものの具体例

騒音は、主に空港や線路、幹線道路の付近にあり、乗り物の騒音が激しい宅地が該当します。ただし、空港や線路、道路の付近にある宅地が全て減額の対象になるわけではないため注意しましょう。

ある事例では、鉄道沿線から20mの範囲内で60dBを超える騒音が発生しており、減額が認められています。明確な根拠にはなりませんが、判断基準として参考になるでしょう。

一方で、日照障害は「建築基準法第56条の2に定める日影時間を超える時間の日照障害のあるもの」と明記されているため、比較的判断しやすい項目です。

では、臭気や忌みとは何を指すのでしょうか。具体的には、養豚場や送電線、化学工場、ごみ処理施設、墓地、葬儀場などです。実害の有無に関係なく、土地の取引に悪影響を与えると考えられる要因には、減額が適用されることがあります。

□判・審判事例特報

住宅借入金等特別控除制度の適用に関し、その対象とされた住宅の取得は、租税特別措置法（平成28年法律第15号による改正前のもの）第41条《住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除》第5項に規定する特定取得には当たらない

----- 棄却 -----

〔国税不服審判所＝平成30年7月5日
・裁決〕

□問 題

《事 実》

居住の用に供する家屋の取得が特定取得に該当するとして、特別控除を適用

(1) 事案の概要

審査請求人（以下、請求人という）が、居住の用に供する家屋の取得が租税特別措置法（平成28年法律第15号による改正前のもの。以下、措置法という）第41条《住宅借入金等

を有する場合の所得税額の特別控除》第5項に規定する特定取得に該当するとし、同条第1項に規定する所得税額の特別控除（以下、住宅借入金等特別控除といい、住宅借入金等特別控除の額を住宅借入金等特別控除額という）を適用して平成27年分の所得税及び復興特別所得税（以下、所得税等という）の確定申告をしたところ、原処分庁が、当該家屋の取得は特定取得に該当しないなどとして所得税等の更正処分及び過少申告加算税の賦課決定処分をしたことから、請求人が原処分の一部の取消しを求めた。

(2) 関係法令の要旨

関係法令は、以下のとおりである。なお、別紙で定義した略語は、以下、本文においても使用する。

- 1 措置法第41条第1項は、居住者が、国内において、住宅の用に供する家屋で政令で定めるもの（以下、居住用家屋という）の新築若しくは居住用家屋で建築後使用されたことのないもの若しくは建築後使用されたことのある家屋で政令で定めるもの（以下、既存住宅という）の取得又はその者の居住の用に供する家屋で政令で定めるものの増改築等（以下、住宅の取得等という）をして、これらの家屋を平成11年1月1日から平成31年6月30日までの間にその者の居住の用に供した場合において、その者が当該住宅の取得等に係る一定の借入金又は債務（利息に対応するものを除く。以下、住宅借入金等という）の金額を有するときは、当該居住の用に供した日の属する年（以下、居住年という）以後10年間の各年のうち、その者のその年分の所得税に係るその年の所得税法第2条《定義》第1項第30号の合計所得金額が30,000,000円以下である年については、その年分の所得税の額から、住宅借入金等特別控除額を控除する旨規定している。
- 2 措置法第41条第2項及び第4項第2号は、同条第1項に規定する住宅借入金等特別控除額は、その年12月31日における住宅借入金等の金額の合計額（当該合計額が借入限度額を超える場合には、当該借入限度額）に控除率（居住年が平成27年である場合は1%）を乗じて計算した金額（当該金額に100円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。）とする旨規定している。
- 3 措置法第41条第3項は、同条第2項に規定する借入限度額（以下、借入限度額という）は、居住年が平成27年である場合、その居住に係る住宅の取得等が特定取得に該当するものであるときは40,000,000円（第2号）、その居住に係る住宅の取得等が特定取得に該当するもの以外のものであるときは20,000,000円（第5号）とする旨規定している。
- 4 措置法第41条第5項は、同条第3項に規定する特定取得とは、居住者の住宅の取得等に係る対価の額又は費用の額に含まれる消費税額及び地方消費税額（以下、消費税額等という）の合計額に相当する額が、当該住宅の取得等に係る消費税法第2条《定義》第1項第9号に規定する課税資産の譲渡等につき社会保障の安定財源の確保等を図る税制の抜本的な改革を行うための消費税法の一部を改正する等の法律（平成24年法律第68号。以下、税制抜本改革法という）第2条《消費税法の一部改正》又は第3条の規定による改正後の消費税法（以下、新消費税法という）第29条《税率》に規定する税率により課されるべき消費税額及び当該消費税額を課税標準として課されるべき地方消費税額の合計額に相当する額である場合における当該住宅の取得等をいう旨規定している。
- 5 税制抜本改革法第7条《税制に関する抜本的な改革及び関連する諸施策に関する措置》柱書は、政府は、所得税法等の一部を改正する法律（平成21年法律第13号）附則第104条《税制の抜本的な改革に係る措置》第1項及び第3項に基づく平成24年2月17日に閣議において決定された社会保障・税一体改革大綱に記載された消費課税、個人所得課税、法人課税、資産課税その他の国と地方を通じた税制に関する抜本的な改革及び関連する諸施策について、税制抜本改革法第7条各号に定める基本的方向性によりそれらの具体化に向けてそれぞれ検討し、それぞれの結果に基づき速やかに必要な措置を講じなければならない旨規定し、同条第1号柱書は、消費課税については、消費

税率の引上げを踏まえて次に定めるとおり検討することと規定し、同条第1号チは、住宅の取得については、取引価額が高額であること等から、消費税率の引上げの前後における駆け込み需要及びその反動等による影響が大きいことを踏まえ、一時の税負担の増加による影響を平準化し、及び緩和する観点から、住宅の取得に係る必要な措置について財源も含め総合的に検討する旨規定している。

(3) 基礎事実

審判所の調査及び審理の結果によれば、以下の事実が認められる。

- イ 請求人及び妻Bは、平成26年12月18日、E社〇〇営業部（以下、本件仲介業者という）の仲介を受けて、Fから、d市e町〇〇〇〇所在のG〇〇号室（以下、同人が区分所有していた家屋（同号室）及びその敷地の持分を本件住宅という）を53,000,000円で購入する旨の不動産売買契約を締結した（以下、当該契約に基づく本件住宅の取得を本件取得という）。なお、本件取得について、消費税及び地方消費税（以下、消費税等という）の課税はなく、上記代金額に消費税等は含まれていない。
- ロ 請求人及び妻Bは、平成26年12月18日、本件仲介業者に対し、本件取得のための仲介に係る手数料（以下、本件仲介手数料という）として、870,000円を支払った。なお、当該金額は、新消費税率（新消費税法第29条に規定する消費税の税率と地方税法第72条の83《地方消費税の税率》に規定する地方消費税の税率とを合算した8%のものをいう。以下同じ）で計算した消費税額等64,444円を含む額である。
- ハ 請求人及び妻Bは、本件住宅について、平成27年1月30日、同日売買を原因とし、

権利者を請求人及び妻B、その持分を各2分の1の共有とする旨の所有権移転登記を経由し、同年2月8日に居住の用に供し、その後同年12月31日まで引き続き居住の用に供していた。

- ニ 請求人が本件取得に要する資金に充てるため、H信託銀行から借り入れた26,500,000円（以下、当該借入金を本件借入金という）について、当該信託銀行が平成28年1月4日付で発行した「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」には、本件借入金に係る平成27年12月31日現在の残高（以下、本件借入金残高という）は25,779,470円である旨及び同日における措置法第41条第1項に規定する住宅借入金等の金額について証明する旨の記載がある。
- ホ 請求人は、海外転居に伴い、平成28年10月3日、妻Bを請求人の所得税及び消費税の納税管理人と定めた「所得税・消費税の納税管理人の届出書」を原処分庁に提出した。

(4) 審査請求に至る経緯

- イ 請求人は、平成28年2月26日、平成27年分の所得税等について、措置法第41条第1項に規定する住宅借入金等特別控除の適用を受けるため、同条第25項所定の書類を添付し、本件取得は特定取得（同条第5項）に該当し、借入限度額は40,000,000円（同条第3項第2号）であるとして、本件借入金残高25,779,470円（上記(3)のニ）に控除率1%（同条第4項第2号）を乗じて計算した257,700円（同条第2項）を住宅借入金等特別控除額とする確定申告書を原処分庁に提出し、確定申告をした。
- ロ 原処分庁は、平成29年2月28日付で、本件取得は特定取得に該当せず、本件取得に係る借入限度額は20,000,000円であり（措

置法第41条第3項第5号)、住宅借入金等特別控除額は当該借入限度額20,000,000円に控除率1%を乗じて計算した200,000円であるなどとして、更正処分(以下、本件更正処分という)及び過少申告加算税の賦課決定処分(以下、本件賦課決定処分という)をした。

なお、本件更正処分及び本件賦課決定処分に係る各通知書は、平成29年3月8日、請求人に対し送達された。

ハ 請求人は、平成29年6月5日、本件更正処分及び本件賦課決定処分に不服があるとして再調査の請求をしたところ、再調査審理庁は、同年9月20日付で、棄却の決定をした。

ニ 請求人は、平成29年10月19日、再調査決定を経た後の原処分の一部に不服があるとして、審査請求をした。

(5) 争点

本件取得が、措置法第41条第5項に規定する特定取得に該当するか否か。

請求人の主張

仲介手数料には新消費税率による消費税額等が含まれるから特定取得に該当

次の(1)ないし(5)のことから、本件仲介手数料は措置法第41条第5項に規定する住宅の取得等に係る「費用の額」に含まれるので、本件取得は同項に規定する特定取得に該当する。

(1) 措置法上には他にも無数の「費用の額」の記載があり、それらは「…に要した費用の額」と記載されている。これに対して措

置法第41条第5項に規定する「住宅の取得等に係る対価の額又は費用の額」については定義がなく、特定取得における「費用の額」は限定されたものではない。そもそも「費用」とは税法上の定義ではなく、借用概念であり、限定されたものではない。

(2) 措置法第41条第13項は、増改築等の定義を規定しているだけで、「費用の額」を規定していない。

(3) 平成25年度の「税制改正の解説」及び武田昌輔監修「DHCコンメンタル所得税法」における特定取得の規定についての解説には、措置法第41条第5項に規定する「費用の額」に仲介手数料を含まない旨の記載はない。

(4) 所得税法第38条《譲渡所得の金額の計算上控除する取得費》において、取得費には「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」が含まれるものとされているところ、仲介手数料が取得に当たり直接要する費用であることは、宅地建物取引業者が関わる取引の実情からも明らかである。

(5) そして、請求人は既存住宅として本件住宅を取得し、本件取得に係る費用である本件仲介手数料には新消費税率による消費税額等が含まれるから、本件取得は、特定取得に該当する。

原処分庁の主張

仲介手数料は既存住宅の取得の対価には含まれず、費用の額にも含まれない

次の(1)ないし(4)のことから、本件仲介手数料は住宅借入金等特別控除の適用となる

「対価の額」又は「費用の額」には含まれず、本件取得が措置法第41条第5項に規定する特定取得に該当しないことは明らかである。

- (1) 措置法第41条第5項に規定する「住宅の取得等に係る対価の額又は費用の額」は、飽くまでも住宅借入金等特別控除の対象となる「対価の額」又は「費用の額」のみを対象とするものである。
- (2) そこで、住宅借入金等特別控除に係る法令の各規定についてみると、住宅借入金等特別控除の規定において「対価の額」と規定されているものは、①新築、②居住用家屋で建築後使用されたことのないものの取得又は③既存住宅の取得の対価の額を示すものであり、また、「費用の額」と規定されているものは、増改築等又は耐震改修に係る工事等に要した費用の額を示すものと解される。
- (3) 家屋の取得に際して支払った仲介手数料は、既存住宅の取得の対価には含まれず、増改築等又は耐震改修に係る工事等に要した費用の額にも含まれない。
- (4) そして、既存住宅の取得である本件取得は消費税等の課されない個人間の売買であり、本件取得の対価の額には新消費税率による消費税額等に相当する額が含まれていないから、本件取得は、特定取得に該当しない。

■ 結 論

《 裁 決 》

個人間の売買により、既存住宅である本件住宅を消費税額等の負担なく取得

(1) 法令解釈

住宅借入金等特別控除の制度は、住宅の取得等の対価又は費用に充てるために借入金等の負担をした者について、その税額を控除することによって、住宅の取得等を促進し、もって、良質な住宅ストックの形成を図るべく設けられた政策的減税制度であり、居住用家屋の新築の工事の請負代金又は取得の対価に係る借入金等を負担する者が対象であった従来の住宅取得促進税制の適用範囲が、昭和63年法律第4号による措置法第41条の改正により、増改築等の費用に充てるための借入金等を負担する者にも拡大されたものである。上記改正による措置法第41条の変遷をみるに、同改正前の措置法第41条には「費用」という文言が使われていなかったが、同改正後の措置法第41条には、その第2項において、当該制度の対象となる増改築等とは「当該工事に要した費用の額が2,000,000円を超えるもの」などの要件を満たすものである旨規定し、「費用」という文言が用いられた。

そして、平成26年4月1日からの消費税率の引上げに際し、取引価額が高額であって、消費税率の引上げの前後における駆け込み需要及びその反動等による影響が大きくなる住宅の取得等について、一時の税負担の増加による影響を平準化し、及び緩和する観点から、住宅の取得に係る必要な措置について財源も含め総合的に検討し、その結果に基づき速やかに必要な措置を講じなければならないとされ（税制抜本改革法第7条第1号チ参照）、上記検討結果に基づく具体的な措置として、平成25年法律第5号による改正により、措置法第41条第3項において、特定取得の場合には住宅借入金等特別控除額に係る借入限度額を増額することにより最大控除額を増額し、税負担を軽減する旨、同条第5項において、特定取得を、住宅の取得等に係る対価の額又

は費用の額に含まれる消費税額等の合計額に相当する額が、新消費税率により課されるべき消費税額等の合計額に相当する額である場合の住宅の取得等とする旨が規定された。特定取得に関する規定が設けられた上記経緯からすると、特定取得として税負担の軽減の対象となる住宅の取得等は、消費税率の引上げに伴う税負担の増加による影響が大きく、その影響を平準化ないし緩和する必要があるものが想定されているというべきである。

以上のとおり、住宅借入金等特別控除の制度を規定する措置法第41条は、同制度の対象を増改築等の費用に充てるための借入金等を負担する者にも拡大する改正（昭和63年法律第4号による改正）の際に初めて、「費用」という文言を、同制度の対象となる増改築等について規定する同条第2項の中で用いたこと、特定取得として税負担の軽減の対象となる住宅の取得等は、税負担の増加による影響が大きく、その影響を平準化ないし緩和する必要があるものが想定されていることが認められる。そうすると、特定取得とは、①居住用家屋の新築若しくは既存住宅の取得に係る対価の額又は②増改築等に係る費用の額に含まれる消費税額等の合計額が、新消費税率により課されるべき消費税額等の合計額に相当する額である場合における住宅の取得等であると解するのが相当である。これを言い換えると、特定取得とは、既存住宅の取得の場合には、当該既存住宅の取得に係る対価の額に含まれる消費税額等の合計額が、新消費税率により課されるべき消費税額等の合計額に相当する額である場合における当該既存住宅の取得をいうものであり、当該既存住宅の取得に係る費用の額に含まれる消費税額等の合計額が、新消費税率により課されるべき消費税額等の合計額に相当する額であるか否かは、

当該既存住宅の取得が特定取得か否かの判断に影響しないものと解すべきである。

(2) 検討

上記(1)を踏まえて検討すると、請求人は、上記《基礎事実》のイのとおり、個人間の売買により既存住宅である本件住宅を消費税額等の負担なく取得しているから、本件取得は、本件住宅の取得に係る対価の額に含まれる消費税額等の合計額が、新消費税率により課されるべき消費税額等の合計額に相当する額である場合に当たらず、特定取得に該当しない。そして、本件仲介手数料は、上記《基礎事実》のロのとおり、既存住宅の取得に係る費用であると認められるから、それに含まれる消費税額等の合計額が、新消費税率により課されるべき消費税額等の合計額に相当する額であること（同ロ）は、本件取得が特定取得に該当しないという上記認定を左右しない。

したがって、本件取得は、措置法第41条第5項に規定する特定取得に該当しない。

(3) 請求人の主張について

イ 請求人は、措置法第41条第5項に規定する「住宅の取得等に係る対価の額又は費用の額」については定義がなく、同条第13項は、増改築等の定義を規定しているだけで「費用の額」を規定しておらず、特定取得における「費用の額」は限定されたものではなく、税制改正の解説書においても同条第5項に規定する「費用の額」に仲介手数料を含まない旨の記載はないから、本件仲介手数料は同項の「費用の額」に含まれ、本件取得は特定取得に該当する旨主張する。

しかしながら、上記(1)のとおり、措置法第41条第5項に規定する「住宅の取得等に係る対価の額又は費用の額」とは、①居住用家屋の新築若しくは既存住宅の取得に

係る対価の額又は②増改築等に係る費用の額をいうと解するべきであって、請求人の主張は採用できない。

ロ また、請求人は、所得税法第38条の規定によれば、仲介手数料が資産の取得に当たり直接要した費用であることは明らかであり、既存住宅の取得の費用の額に新消費税率による消費税額等に相当する額が含まれている場合、当該既存住宅の取得は特定取得に該当するとし、本件住宅の取得の費用である本件仲介手数料には新消費税率による消費税額等が含まれるから、本件取得は特定取得に該当する旨主張する。

しかしながら、所得税法第38条の規定は、譲渡所得の金額の計算上控除する取得費に係る規定であり、請求人の主張はその前提を欠き採用することができない。

(4) 本件更正処分の適法性について

以上のとおり、本件取得は特定取得に該当しないから、請求人の平成27年分の所得税等に係る住宅借入金等特別控除額の計算上、措置法第41条第2項に規定する借入限度額は20,000,000円となる。そして、これに基づき算出した請求人の平成27年分の所得税等に係る住宅借入金等特別控除額及び納付すべき税額は、「更正処分等」欄の「住宅借入金等特別控除の額」欄及び「所得税等の納付すべき税額」欄のとおりとなり、審判所においても、平成27年分の請求人の所得税等の納付すべき税額は、本件更正処分における請求人の所得税等の納付すべき税額と同額であると認められる。

なお、本件更正処分のその他の部分については、請求人は争わず、審判所に提出された証拠資料等によっても、これを不相当とする理由は認められない。

したがって、本件更正処分は適法である。

(5) 本件賦課決定処分の適法性について

上記(4)のとおり、本件更正処分は適法であり、本件更正処分により納付すべき税額の計算の基礎となった事実が更正処分前の税額の基礎とされていなかったことについて、国税通則法（平成28年法律第15号による改正前のもの）第65条《過少申告加算税》第4項に規定する「正当な理由」があるとは認められない。

そして、平成27年分の過少申告加算税の額については、計算の基礎となる金額及び計算方法につき請求人は争わず、審判所においても平成27年分の過少申告加算税の額は、本件賦課決定処分における過少申告加算税の額と同額であると認められる。

したがって、本件賦課決定処分は適法である。

(6) 結論

よって、審査請求は理由がないから、いずれも棄却することとする。

《参照条文等》

租税特別措置法（平成28年法律第15号による改正前のもの）第41条第1項、同条第5項

◇次号休刊のお知らせ◇

誠に勝手ながら、次回発行分の『資産税広報』は休刊とさせていただきますので、ご了承下さい。

【休刊】

6月1日号