

# 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 《生命保険金の課税関係》
  - ▼生命保険で契約者貸付金がある状態で相続等が発生した場合の課税関係について …… 2
- シリーズ譲渡に関する税務 《損益通算》
  - ▼不動産所得の金額の計算上、損失の金額が生じた場合の総所得金額の計算方法について …… 3
- ワンポイントセミナー●
  - ▼適格請求書等保存方式（インボイス方式） …… 5

## □判・審判事例特報

譲渡した土地には建物が存するが、建物の使用が主な目的でないこと及び建物が建築されている部分は極めて僅かであること等から、所得税基本通達38-8の2の(1)のハの定めにより使用開始の日を判定することが相当である …… 9

- ニュース
  - 総務省／女性活躍推進／住民票、番号カード旧姓併記衆 …… 16

## ■ シリーズ相続と贈与に関する税務

### 《生命保険金の課税関係》

#### 生命保険で契約者貸付金がある状態で相続等が発生した場合の課税関係について

##### ◇ 質 問 ◇

保険金を受け取った際には、みなし財産として、通常課税対象となりますが、契約者貸付金がある場合にはどのようになるのでしょうか。

(東京都・MT氏)

##### ◇ 回 答 ◇

生命保険の契約者は、解約返戻金の範囲内で保険会社から借入れを受けることができます。これを契約者貸付金といい、保険料の振替貸付金及び未払保険料と同様に、保険事故発生時には保険約款に基づいて、保険金受取人の受け取るべき保険金から元利合計が差し引かれることになっています。

保険金を受け取った際には、みなし財産として、通常課税対象となりますが、契約者貸付金がある場合、受け取る保険金はその契約者貸付金を控除した額となります。

相続税の対象になるかどうかは、保険契約者が被相続人であるか、それ以外であるかによって異なってきます。

##### ① 被相続人が保険契約者である場合

被相続人が保険契約者（保険料負担）で被保険者、相続人やそれ以外の方が保険金の受取人の場合、受け取る保険金は相続税の課税対象となります。

この場合には、契約者貸付分などが控除された金額すべてが相続税の課税対象となります。

##### ② 被相続人以外が保険契約者である場合

被相続人が被保険者、相続人やその他の人が保険契約者（保険料負担）、保険金受取人の場合、保険契約者と保険金受取人が同じ場合には受け取った保険金は所得税の課税対象となります。所得税の課税対象となる保険金額は、受け取った保険金と契約者貸付の合計額となります。

##### ③ 契約者・被保険者・保険金受取人が全て異なる場合

保険契約者と保険金受取人が違う場合には、贈与税の課税対象となります。

贈与税は保険金の受取人に課税されるわけですが、課税対象となる保険金額は保険金から契約者貸付を差し引いた金額となります。そして、契約者貸付金の扱いは保険契約者が保険金を取得したという判断になります。

参照条文等＝相基通3－9(1)

◆  
不動産所得の金額の計算上、  
損失の金額が生じた場合の  
総所得金額の計算法について

◇質 問◇

2019年、私は土地の取得価額1,200万円、建物の取得価額800万円の不動産を、借入金の額1,000万円、自己資金1,000万円で取得しました。必要経費に算入した負債の利子の額は90万円で、この負債の利子は、取得した土地建物の負債額に対するものです。

2019年分の給与所得の金額が500万円ありますが、2019年分の不動産所得の金額の計算上、損失の金額が10万円生じた場合、総所得金額はどのようになるでしょうか。

(埼玉県・FM氏)

◆回 答◆

損益通算とは、所得の黒字（利益）と赤字（損失額）を相殺する計算のことです。損益通算ができる（黒字の所得から差し引くこと

ができる）所得は、次の4つの所得の赤字に限られています。

① 事業所得

飲食店経営者や建築業の一人親方、漁業や農業、医師、弁護士の方など事業を営んでいる方がその事業から得る所得です。

② 不動産所得

土地や建物などの不動産の貸付けによって得る所得です。

③ 総合課税の譲渡所得

ゴルフの会員権、土地や建物、株式以外の資産を売ったときに発生した所得に対する課税方法が総合課税です。

④ 山林所得

山林を伐採して譲渡、または立木のままで譲渡することによって発生する所得です。ただし、山林を取得してから5年以内に伐採又は譲渡した場合は、50ha以上で事業所得、50ha未満で雑所得になります。また、山林を山ごと譲渡する場合の土地の部分は、譲渡所得になります。

これらの赤字の金額は、それぞれ次の順序でほかの黒字の所得金額から差し引くことができます。

① 事業所得、不動産所得

事業所得と不動産所得で発生した赤字は、最初に経常所得(※)の黒字から差し引きます。それでも赤字部分が残っている場合は、総合課税の譲渡所得、一時所得、山林所得、退職所得の順番で黒字から差し引いていきます。

(※) 経常所得とは、事業所得や不動産所得、利子所得、配当所得、給与所得、雑所得をいいます。

## ② 総合課税の譲渡所得

総合課税の譲渡所得の赤字は、最初に一時所得の黒字から差し引きます。それでも赤字が残っている場合には、経常所得、山林所得、退職所得の順番に差し引きます。

## ③ 山林所得

山林所得の赤字は、経常所得、総合課税の譲渡所得、一時所得、退職所得の順番に差し引くことができます。

さて、ご質問についてですが、上述したように、通常、不動産所得・事業所得・山林所得・一定の譲渡所得の損失は給与所得等その他の所得と損益通算することができます。給与所得は所得税が源泉徴収されていますので、給与所得の源泉所得税は、確定申告で還付されることとなります。

しかし、不動産所得の損失については例外があります。不動産所得の損失の中に土地購入のための借入金利息がある場合は、損失の金額のうち一定額が損益通算の対象になりません。そのため多くの場合不動産所得の損失があっても、税金が還付されるという事はあまり期待できないことが多いようです。

### ① 土地の取得に要した借入金の額

まず、建物の取得の対価に充てられ、残額が土地の取得の対価に充てられたものとして計算します。

$$\begin{array}{l} \text{借入金額} \quad \text{建物の取得価額} \\ 1,000\text{万円} - 800\text{万円} = 200\text{万円} \end{array}$$

### ② 土地の取得に要した借入金の利子の額

$$90\text{万円} \times \frac{200\text{万円}}{1,000\text{万円}} = 18\text{万円}$$

### ③ 損益通算の対象とならない利子の額

$$10\text{万円} < 18\text{万円}$$

∴ 生じなかったものとみなされる金額は10万円

### ④ 2019年分の総所得金額

$$\begin{array}{l} \text{給与所得} \quad \text{損益通算はなし} \\ 500\text{万円} - (10\text{万円} - 10\text{万円}) \\ = 500\text{万円} \end{array}$$

参照条文等＝所法69、所令178、措法45の5、平20改正法附則47、平26改正所令附則5

## ----- ◆参 考◆ -----

損益通算の対象外となるケース

損益通算ができる前記4つの所得であっても、その内容によっては損益通算の対象外となることがあります。

- (1) 不動産所得や譲渡所得の赤字のうち、生活に通常必要でない資産(※)の赤字
- (※) 生活に通常必要でない資産とは、別荘や骨とう品、事業用以外の競走馬、ゴルフ会員券、リゾート会員券などの資産。
- (2) 不動産所得の赤字において、必要経費の計算に土地等の取得時に借りたお金の利子
- (3) 不動産所得が発生する事業を行っている民法組合などの個人組合員（組合事業に係る重要な業務を執行する個人組合員を除く）の組合事業から発生した赤字
- (4) 土地建物の譲渡所得の黒字や赤字。ただし、居住用財産の買換えの譲渡損失や特定居住用財産の譲渡損失金額については、一定の要件の下で損益通算することができます。

## ●ワンポイントセミナー●

### 適格請求書等保存方式（インボイス方式）

2016年11月末に可決・成立した税制改正関連法により、2023年10月に実施される予定となったのが「インボイス方式（適格請求書等保存方式）」です。

インボイスというと、貿易業務に不可欠な通関手続きの重要な書類を思い浮かべますが、ここでいうインボイスも、請求書や納品書に消費税率と消費税額が記載されているものとされており、類似しています。

インボイス方式とは、簡単にいうと、課税事業者が発行するインボイス（請求書や納品書）に記載された税額のみを控除することができる、「仕入税額控除」の方式をいいます。

今回は、そのインボイス方式により現行の制度と何が変わるか、考えていきたいと思います。

#### 1. インボイス制度とは

「インボイス制度」とは、「適格請求書等保存方式」という消費税の仕入税額控除の方式のことで、軽減税率制度の導入に伴い新たに2023年から採用されるものです。

従来の方式（請求書等保存方式）では、請求書は課税事業者・免税事業者問わずに誰でも発行が可能で、発行者の名称、対価（税込）、取引年月日、取引内容、請求先の名称が書かれていれば全て仕入税額控除が可能です。しかし、インボイス制度が導入されれば、認定された事業者のみが発行できる「適格請求書」のみが仕入税額控除を受けられる対象になり、それ以外の請求書類では仕入税額控除ができなくなります。

このインボイス制度が導入される背景には、大きく2つの要因があります。

1つは「軽減税率制度の導入」です。

消費税は、購入者から預かった税金を売り手側＝企業が代行納付します。企業が納付する際は、自らの仕入れにかかった消費税を差し引いて税金を納付すればよい（仕入税額控除）のですが、税率ごとに仕入税額控除を計算しなければなりません。そのため、仕入税額控除を計算する根拠となるよう、請求書にはこれまで義務づけられていなかった「適用税率・税額の表示」が必要になります。インボイス制度の導入には、仕入税額控除の不正や記載ミスの発生を防ぐという意味があるのです。

もう1つは「益税問題の解決」です。

益税とは、簡易課税制度などを利用することで、事業者の手元に合法的に残った消費税のことをいいます。簡易課税制度では、売上高だけから納付税額を計算する制度で、みなし税率が適用されます。また、現在は前々事業年度の課税売上高が1,000万円以下の中小企業は、免税点制度によって消費税を納める義務が免除されているため、自身が受け取った消費税と支払った消費税との差額がプールされて益税となっています。

いま、こうした益税が問題になっており、これを解決する有効な方法としてインボイス制度に期待が高まっているのです。

#### 2. インボイス制度導入で何が変わるか

インボイス制度が導入されると、従来の方式から大きく変わる点が2つあります。

① 「適格請求書発行事業者」に登録しなければ「適格請求書」を発行できない

インボイス制度が始まると、仕入税額控除が受けられる適格請求書等の発行は、税務署長に申請して登録を受けた課税事業者である「適格請求書発行事業者」しか交付できなくなります。もし、適格請求書発行事業者以外の者が適切な記載項目で請求書を発行しても、適格請求書としては認めてもらえず、「誤認される恐れがある」として1年以下の懲役または50万円以下の罰金に処されることとなります。

「適格請求書発行事業者」への登録については、軽減税率対象品目の取り扱い有無に関係なく、必要かどうかは「自社の判断」に委ねられます。

例えば、顧客が消費者のみの場合、消費者に対しては適格請求書を発行する必要がないため登録しなくてもよい可能性があります。しかし、相手先から適格請求書等の発行を求められることが想定される場合は、登録の検討が必要になるでしょう。

また、登録できるのは課税事業者に限られます。現在、課税事業者であればもちろん可能ですが、免税事業者でも「消費税課税事業者選択届出書」（通称「課税選択届出書」）を提出して課税事業者になれば登録することができます。

登録の手続きは、所轄の税務署で行います。過去2年以内に消費税法違反で罰金以上の刑に課せられていなければ、基本的に問題なく登録認可されます。

登録が認可されると、適格請求発行事業者には登録番号が付与されます。その登録番号が記載されているかどうかで、仕入税額控除の対象書類かどうかが決まります。登録番号は、基本的に「法人番号の前にTがついたもの」になります。法人番号がない場合は、マイナンバーとは別の、法人番号とも重複しない固有の番号が付けられます。

その後、適格請求発行事業者は「適格請求書発行事業者登録簿」に搭載され、国税庁ホームページで公表されます。

## ② 「適格請求書」として記載事項を変更しなければならない

適格請求書には、必ず明記しなければならない事項があります。適格請求書の記載事項は、以下の通りです。

イ 適格請求書発行事業者の氏名又は名称＋登録番号

ロ 取引年月日

ハ 取引内容（軽減税率対象品目が分かるように明記すること）

ニ 税率ごとに合計した対価（税抜又は税込）＋適用税率

ホ 税率ごとの消費税額等

ヘ 交付を受ける事業者の氏名又は名称

この記載事項は、請求書の他に領収書、レシート、納品書等、仕入税額控除の書類として処理しているもの全てに必須となります。適格請求書では定められた様式はないので、上記イ～ロが記載されていれば、手書きであっても「適格請求書」とみなされます。端数処理は、1枚の適格請求書につき税率ごとに1回のみ（切り捨て、切り上げ、四捨五入は任意）となります。複数の納品書を発行し1枚の請求書でまとめて請求する場合は、それらをまとめた請求書で行うことが可能です。

また、原則として適格請求書でなければ仕入税額控除は受けられませんが、交付に際して特例が設けられているものもあります。

### ○適格請求書の交付特例

以下の場合には「適格請求書」の発行が困難なため、交付義務はありません。

- ・公共の鉄道、バス、船舶による旅客の運送（3万円未満に限る）
- ・出荷者が卸売市場において行う生鮮食料品

等の譲渡（出荷者から委託を受けた受託者が卸売の業務として行うものに限る）

- ・生産者が農協、漁協、森林組合等に委託して行う農林水産物の譲渡（無条件委託方式かつ共同計算方式により生産者を特定せずに行うものに限る）
- ・自動販売機による販売（3万円未満に限る）
- ・郵便切手を対価とする郵便サービス（ポストに差し出されたものに限る）

以下の場合には「適格簡易請求書」の発行が可能です。

- ・小売業、飲食店業、写真業、旅行業
- ・タクシー業
- ・不特定多数の者に対して行う駐車場業
- ・上記に準ずるその他不特定多数の者を対象とする一定の営業

委託販売等の場合は、媒介又は取り次ぎを行う事業者（媒介者等）による適格請求書の交付が可能です。

### 3. インボイス制度が導入されるまでの対応

インボイス制度は、消費税改正とともにスタートするわけではありません。消費税改正がスタートしたばかりの段階では、すぐにインボイス制度まで導入すると混乱を招く恐れがあるため、インボイス制度になるまでの4年間は「区分記載請求書等保存方式」が採用されることになっています。区分記載請求書等保存方式とは、従来の方式を維持しつつ区分経理に対応する方式で、下記の記載事項が必須となります。

- ・請求書発行者の氏名又は名称
- ・取引年月日
- ・取引内容（軽減税率対象品目が分かるように明記すること）
- ・税率ごとに合計した対価（税込）+適用税率
- ・交付を受ける事業者の氏名又は名称

区分記載請求書等保存方式では、買い手側に対して「区分記載請求書の保存」が仕入税額控除の要件とされています。しかし、請求書等に「軽減税率対象品目の明記」や「税率ごとに合計した対価（税込）」の記載がなくても、買い手側で事実に基づき追記することが認められています。

また、区分記載請求書等の発行のために登録は必要ないため、免税事業者が発行した請求書でも仕入税額控除は受けることが出来ます。

売り手側には、これまで通り、請求書の交付義務や保存義務、不正交付による罰則等はありません。

### 4. 経理業務への影響

インボイス制度が導入されることで、具体的にどのような業務が新たに発生するのでしょうか。

#### ① 「適格請求書発行事業者」の登録手続きをする

適格請求書を発行する場合は、適格請求発行事業者の登録が必要です。インボイス制度がスタートする2023年10月1日から適格請求書を発行したいのであれば、2021年10月1日～2023年3月31日の間に登録申請書を提出しなければなりません。

それを過ぎても登録は可能ですが、制度開始には間に合いませんので注意が必要です。ただし「期間内に申請できなかった困難な事情」がある場合は、事情が認められれば2023年9月30日まで受け付けてくれます。

現在免税事業者である場合は、本来「課税選択届出書」が必要ですが、2021年10月1日～2023年9月30日の間に登録する場合に限り、適格請求発行事業者の登録申請書のみで手続きできます。

② 自社請求書のフォーマットを変更する  
区分記載請求書等保存方式では厳密ではないものの、インボイス制度がスタートすれば、請求書の記載事項を要件に合わせて変更しなければなりません。

現在利用しているシステムの既存フォームを使用している場合は、必須事項が記載される内容か確認しておかなければなりません。エクセル等で独自のフォーマットを作成し使用している場合は、フォームの作り直しが必要になるでしょう。

③ 仕入税額控除対象かどうかで、請求書を別管理する

消費税改正後は、請求書等の交付を受けることが困難な場合を除き、帳簿及び請求書等の保存が仕入税額控除の要件となります。そのため、仕入税額控除の計算に使う書類とそうでない書類は、分けて管理する必要があります。このとき、マスタ機能で取引先ごとに課税・免税の識別ができない販売管理システムの場合、分類から保管までの業務が非常に煩雑になることが予想されますので、課税・免税で区分できるものに切り替える必要があります。

ここで注意しておきたいのは、免税事業者からの仕入れ分です。免税事業者が発行した請求書は、すぐに仕入税額控除が100%できなくなる訳ではなく、2023年10月から3年間は80%、その後3年間は50%の仕入税額控除が可能となる経過措置が取られる予定です。そのため、その間の仕入管理はそれぞれ別にしておく必要があります。

なお、消費税改正以後の仕入税額控除の要件とされる「帳簿の記載事項」は以下の4つになります。

- ・相手先の氏名又は名称
- ・取引年月日

- ・取引内容（軽減税率対象品目は別に記載）
- ・金額

④ 買い手・売り手ともに請求書を保存する  
適格請求書は仕入税額控除の要件であるため、買い手側は一定期間保存する必要があります。保存期間は、これまでと同様、交付日又は受領日の翌月1日から2か月後を経過して7年間となります。

保存が必要とされる請求書等には、適格請求書や適格簡易請求書、適格請求書の記載事項が記載されている仕入明細書等、またそれらの電磁的記録（PDFなど）が含まれます。

ただし、以下の場合は帳簿のみの保存でも仕入税額控除が認められます。

- ・「適格請求書の特例」が認められているもの
- ・適格簡易請求書の記載事項（取引年月日を除く）を満たす入場券等が使用の際に回収されるもの
- ・古物営業を営む者が、適格請求書発行業者でない者から買い受ける古物
- ・質屋営業を営む者が、適格請求書発行業者でない者から取得する質物
- ・宅地建物取引業を営む者が、適格請求書発行業者でない者から買い受ける建物
- ・リサイクル業等を営む者が、適格請求書発行業者でない者から買い受ける再生資源又は再生部品・自動販売機での購入（3万円未満）
- ・従業員等に支給する通常必要と認められる出張旅費等（出張旅費、宿泊費、日当及び通勤手当など）

また、売り手側となる適格請求書発行業者にも、交付した適格請求書の写しを保存する義務が課せられます。インボイス制度導入以降は、受領した適格請求書だけでなく、発行した原本の保存もしっかり行いましょう。



# □判・審判事例特報

譲渡した土地には建物が存するが、建物の使用が主な目的でないこと及び建物が建築されている部分は極めて僅かであること等から、所得税基本通達38-8の2の(1)のハの定めにより使用開始の日を判定することが相当である

-----  
----- 一部取り消し -----

〔国税不服審判所＝平成25年7月10日  
・ 裁決〕

## □問 題 《事 実》

借入金の利子及びコンサルタント料は取得費に該当しないとして更正処分

### (1) 事案の概要

審査請求人（以下、請求人という）が、土地を譲渡したことによる分離長期譲渡所得の金額の計算上、当該土地の取得に係る借入金の利子及びコンサルタント料の各金額を取得費に算入して所得税の確定申告をしたところ、

原処分庁が、当該各金額は資産の取得に要した金額に当たらないので、取得費に該当しないとして所得税の更正処分等をしたことから、請求人が、当該各金額のうち、借入金の利子の金額の一部は取得費に該当するとして当該更正処分等の一部の取消しを求めた。

### (2) 関係法令等の要旨

イ 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》第1項は、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する旨規定している。

ロ 所得税基本通達38-8《取得費等に算入する借入金の利子等》は、固定資産の取得のために借り入れた資金の利子のうち、その資金の借入れの日から当該固定資産の使

用開始の日（当該固定資産の取得後、当該固定資産を使用しないで譲渡した場合においては、当該譲渡の日）までの期間に対応する部分の金額は、当該固定資産の取得費又は取得価額に算入する旨定めている。

ハ 基本通達38-8の2《使用開始の日の判定》の(1)は、基本通達38-8に定める使用開始の日について、土地については、その使用の状況に応じ、それぞれ次の(イ)ないし(ハ)に定める日により判定する旨定めている。

(イ) 新たに建物等の敷地の用に供するものは、当該建物等を居住の用、事業の用等に供した日

(ロ) 既に建物等の存するものは、当該建物等を居住の用、事業の用等に供した日（当該建物等が当該土地の取得の前日からその者の居住の用、事業の用等に供されており、かつ、引き続きこれらの用に供されるものである場合においては、当該土地の取得の日）

(ハ) 建物等の施設を要しないものは、そのものの本来の目的のための使用を開始した日（当該土地がその取得の前日からその者において使用されているものである場合においては、その取得の日）

### (3) 基礎事実

以下の事実は、請求人と原処分庁の間に争いがなく、審判所の調査の結果によってもその事実が認められる。

イ 請求人は、平成7年5月、a市d町〇-〇を本店所在地として設立されたF社の代表取締役である。

ロ 請求人は、平成16年6月25日付で、a市e町〇-〇所在のG社との間で、G社が牧場として売り出していたa市f町〇-〇ほか〇〇筆の地積合計8XX,XXX㎡の各土地

（以下、本件各土地という）を3億円（以下、本件売買代金という）で買い受ける旨の契約（以下、本件売買契約という）を締結した。

ハ 本件売買契約の内容は、要旨次のとおりである。

(イ) 請求人は、平成16年7月18日（以下、本件支払期限という）までに本件売買代金をG社に支払う。

(ロ) 請求人は、本件売買代金を本件支払期限までに支払わなかったときは、本件売買代金に本件支払期限の翌日から支払のあった日までの期間の日数に応じ、年14.5%の割合を乗じて計算した延滞金をG社に支払う。

(ハ) 本件各土地の所有権は、請求人が本件売買代金の支払を完了したときにG社から請求人に移転する。

(ニ) G社は、本件各土地の所有権が請求人に移転したときに本件各土地を引き渡す。

(ホ) G社は、請求人に対して、本件各土地上にある酪農舎、事務所等の各建物（以下、本件各建物という）を無償で譲渡する。

ニ 本件各建物の登記事項証明書によれば、本件各建物の種類、棟数及び床面積は、次表のとおりである。

種類	棟数	床面積(㎡)
酪農舎	4	1,XXX.XX
乾燥庫	2	XXX.XX
農機庫	2	XXX.XX
事務所	1	XXX.XX
堆肥舎	1	XXX.XX
監視舎	2	XXX.XX
気密サイロ	1	XX.XX
倉庫	1	XX.XX
衛生舎	1	XX.XX
薬浴場	1	XX.XX
計		2,XXX.XX

ホ 請求人はG社と連名で、上記ロの取引について、平成16年7月9日付で農地法第3条《農地又は採草放牧地の権利移動の制限》に規定する許可を受けるため、許可申請書をa市農業委員会に提出し、同年7月○日付で同委員会の許可を得た。

ヘ 請求人は、本件売買代金について、次表のとおりG社に対して支払った。

なお、次表の平成16年10月14日の支払金額には、上記ハの(ロ)の定めによる延滞金3,253,560円が含まれている。

順号	支払年月日	支払金額(円)
1	平成16年6月10日	15,000,000
2	平成16年6月18日	15,000,000
3	平成16年7月22日	100,000,000
4	平成16年8月6日	100,000,000
5	平成16年10月14日	73,253,560
計		303,253,560

ト 本件各土地について、平成16年10月19日に、同月14日売買を原因として所有権移転登記がなされた。

チ 請求人は、g市h町○-○に所在するH社から、平成16年7月22日に1億円、同年8月6日に1億円をそれぞれ借り入れ(以下、これらの借入れを併せて本件借入金という)、上記への順号3及び4の本件売買代金への支払に充てた後、H社へ、平成19年4月6日に本件借入金に対する利子○○○○円(以下、本件借入金利子という)と併せて○○○○円を返済した。

リ 請求人は、平成19年4月6日付で、J社との間で、本件各土地及びその定着物を○○○○円で売り渡す旨の契約を締結し、平成22年3月31日に、本件各土地及びその定着物を譲渡した(以下、当該譲渡を本件譲渡という)。

(4) 争点

本件借入金利子は、本件譲渡に係る分離長期譲渡所得の金額の計算上控除する取得費に該当するか否か。

## 請求人の主張

請求人は、本件各土地の取得後、使用しないで本件譲渡をしたことになる

本件借入金利子は、次の理由により本件各土地の取得に要した金額に当たるから、本件譲渡に係る分離長期譲渡所得の金額の計算上控除する取得費に該当する。

請求人は、本件各土地において、①平成17年の夏頃からK社が所有する牛を放牧させたり、②L社に材料置場として使用させたことはあるが、本件各建物を事業の用等に供したことはなく、基本通達38-8の2の(1)のロの定めによる本件各土地の使用開始はなかったといえる。

そうすると、請求人は、本件各土地の取得後、使用しないで本件譲渡をしたことになるので、基本通達38-8の定めにより、本件借入金利子の全額が、本件各土地の取得に要した金額に当たる。

## 原処分庁の主張

借入れの日から固定資産の使用開始日までの期間に対する部分の金額はない

本件借入金利子は、次の理由により本件各土地の取得に要した金額に当たらないから、

本件譲渡に係る分離長期譲渡所得の金額の計算上控除する取得費に該当しない。

本件各土地の使用開始の日の判定については、本件各土地の地積に占める本件各建物の床面積の割合が0.3%にすぎないことから、基本通達38-8の2の(1)のロに定める建物の使用の有無によって本件各土地全体の使用開始の日を判定することに合理性が認められず、また、牧場を運営する上で、酪農舎等の施設は一定の必要性が認められることから、本件各建物の存在を認めながら、基本通達38-8の2の(1)のハに定める「建物、構築物等の施設を要しないもの」として本件各土地の使用開始の日を判定することにも合理性が認められない。そのため、本件各土地の使用開始の日の判定については、資産の種類、性質、形状その他外形的に判断できる利用の結果等客観的な事実に基づき、総合的に判断すべきである。

本件において、請求人は、本件借入金の借入れの日である平成16年7月22日より前の同年7月16日付で、G社との間で、牛〇頭を取得する旨の売買契約を締結し、同月30日に本件各土地において当該牛の引渡しを受け、本件各土地に放牧したと認められるから、本件借入金の借入れの日において、既に本件各土地の使用を開始していたと認められる。

したがって、本件借入金利子について、基本通達38-8に定める固定資産の取得のために借り入れた資金の利子のうち、その資金の借入れの日から当該固定資産の使用開始の日までの期間に対応する部分の金額はないから、本件借入金利子は本件各土地の取得に要した金額に当たらない。

## ■ 結 論

### 《 裁 決 》

本件各土地は、建物等の施設を要しないものに該当すると認められる

#### (1) 法令解釈

イ 所得税法第38条第1項は、上記《関係法令等の要旨》のイのとおり規定しているところ、譲渡資産の取得代金に充てるために借り入れた借入金の利子は、当該資産の客観的価格を構成する金額に該当せず、また、当該資産を取得するための付随費用にも当たらないから、原則として、譲渡所得の金額の計算上、同項に規定する資産の取得に要した金額に該当しないものの、上記借入れから当該資産の使用開始までにはある程度の期間を要するのが通常であり、その期間中使用することなく借入金の利子の支払を余儀なくされることを勘案すれば、使用開始の日までの期間に係る利子については、当該資産を取得するための付随費用に当たるものとして、資産の取得に要した金額に含まれると解するのが相当である。

そうすると、譲渡資産の取得代金に充てるために借り入れた借入金の利子について、このうち当該資産の使用開始の日までの期間に対応するものは、所得税法第38条第1項の「資産の取得に要した金額」に当たる旨定めた基本通達38-8は審判所においても相当であると認められる。

ロ そして、基本通達38-8の2の(1)は、土地の使用の状況に応じてその使用開始の日を判定する旨定めているところ、かかる取扱いは上記イの法令解釈に沿ったものと認められるから、当審判所においても相当であると認められる。

(2) 認定事実

原処分関係資料、請求人提出資料及び審判所の調査の結果によれば、次の事実が認められる。

イ 本件各土地は、本件売買契約の日以前においては、G社において、主として牛の放牧及び牧草栽培に使用するほか、本件各建物の敷地とする等、一体として牛の飼育の用に供されていた。

ロ 請求人は、平成16年7月16日付で、G社との間で、G社が飼育した牛〇頭を合計8,874,057円で買い受ける旨の契約を締結し、同月30日に引渡しを受けた後、同年9月27日に、K社に譲渡した。

ハ 請求人の妻の弟であるM、本件各土地の近隣に〇〇畑を所有するNの妻であるP及び請求人に対して金銭を貸し付けたQの父であるRがした原処分庁所属職員に対する次の各申述は、いずれも具体的なもので、不自然・不合理な点はなく、信用性が認められる。

そして、これらの各申述によれば、本件各土地は、平成16年12月20日には、牛の放牧のために使用されていたと認められる。

(イ) Mの申述要旨

請求人が本件売買代金の最終残金をG社に支払った後すぐに、請求人の依頼により、本件各建物のうち酪農舎の柵の修理を行った後、請求人が代表取締役を務めるF社が経営していた牧場から牛を本件各土地に移動させて放牧したが、途中で放牧した牛が逃げ出し、周囲の〇〇畑を荒らしたことがあった。

(ロ) Pの申述要旨

A 平成16年末か17年初め、牛が夫(N)が所有する〇〇畑に入り込み、当該畑が荒らされた。

B 平成17年2月頃、Mという者から〇〇畑を荒らしたことのおわびとして20万円を受け取った。

(ハ) Rの申述要旨

平成16年12月20日に、請求人とQとの間で金銭消費貸借契約が締結されたが、その締結時に、Rが本件各土地を見に行ったところ、牛が放牧されていた。

(3) 当てはめ

イ 本件各土地の取得の日

本件売買契約によれば、上記《基礎事実》のハの(ハ)及び(ニ)のとおり、本件各土地の所有権は、請求人が本件売買代金の支払を完了したときに移転し、本件各土地は、本件各土地の所有権が移転したときにG社から請求人に引き渡すとされており、同へのとおり、請求人は、平成16年10月14日に本件売買代金の最終残金を支払い、同トのとおり、同日の売買を原因として、本件各土地の所有権移転登記がなされていることからすると、請求人は、本件各土地を同日に取得したものと認められる。

ロ 本件各土地の使用開始の日の判定

本件借入金は、上記《基礎事実》のチのとおり、本件売買代金の一部に充てられていることから、本件各土地の取得のための借入金に該当すると認められるところ、上記(1)のイのとおり、基本通達38-8の定めによれば、本件借入金利子のうち本件各土地の使用開始の日までの期間に係るものについては、本件譲渡に係る分離長期譲渡所得の金額の計算上、「資産の取得に要した金額」に含まれることになる。

そこで、本件各土地の使用開始の日が問題となるが、上記(1)のロのとおり、土地の使用開始の日については、その土地の使用の状

況に応じて、基本通達38-8の2の(1)のイないしハ（上記《関係法令等の要旨》のハの(イ)ないし(イ)）に定めるいずれかの日により判定することが相当であるところ、本件各土地の場合、本件各土地上に本件各建物が存しているため、この点のみからすると、基本通達38-8の2の(1)のロ（上記《関係法令等の要旨》のハの(ロ)）により判定することとなる。しかしながら本件各土地は、上記(2)のイのとおり、放牧、牧草栽培を主として、一体として牛の飼育の用に供される土地と認められ、本件各建物の使用が主な用途であるとは認められないこと及び上記《基礎事実》のロ及びニによれば、本件各土地の地積の合計8XX,XXX㎡のうち本件各建物が建築されている部分は、2,XXX.XX㎡と極めて僅かであることからすると、本件各土地は、基本通達38-8の2の(1)のハ（上記《関係法令等の要旨》のハの(ハ)）に定める建物等の施設を要しないものに該当すると認められることから、同ハの定めにより使用開始の日を判定するのが相当である。

#### ハ 本件各土地の使用開始の日

上記(2)のハのとおり、本件各土地は、請求人が本件各土地を取得した日（平成16年10月14日）後の平成16年12月20日に、請求人の意思に基づいて、請求人自らが代表取締役を務めるF社の牛の放牧のために使用されていたと認められることからすると、請求人は、同年12月20日には本件各土地を牛の飼育の用に供していたものと認められる。そして、他に、請求人が本件各土地を取得した後、同年12月20日より前に本件各土地を使用していたと認めるに足る証拠もないことから、基本通達38-8の2の(1)のハに定める「使用開始の日」は、同年12月20日とするのが相当である。

#### ニ 取得費に算入する借入金の利子の金額

(イ) 上記ハのとおり、本件各土地の使用開始の日は、平成16年12月20日とするのが相当であるから、本件借入金利子のうち、本件借入金の借入れの日である平成16年7月22日及び同年8月6日から本件各土地の使用開始の日である同年12月20日までの期間に対応する部分の金額は、本件各土地の取得に要した金額に当たり、分離長期譲渡所得の金額の計算上控除する取得費に該当する。

(ロ) そこで、本件借入金の借入れの日から本件借入金の返済日までの期間を基に、当該借入れの日から使用開始の日までの期間に対応する借入金の利子の金額を計算すると、別表のとおり〇〇〇〇円となる。

(ハ) 上記(ロ)の計算のとおり、本件借入金利子のうち、本件借入金の借入れの日から本件各土地の使用開始の日までの期間に対応する金額は〇〇〇〇円であるから、本件各土地の取得に要した金額として本件譲渡に係る分離長期譲渡所得の金額の計算上控除する取得費に該当する金額は、〇〇〇〇円となる。

#### ホ 請求人の主張について

請求人は、本件各建物を事業の用等に供したことはないから、本件各土地は使用せず譲渡したことになる旨主張するが、上記ロのとおり、本件各土地の使用開始の日は基本通達38-8の2の(1)のハの定めにより判定するのが相当であり、この判定によれば、上記ハのとおり、平成16年12月20日に使用開始したとするのが相当であるほか、本件各土地において牛の放牧（飼育）を行っているにもかかわらず、本件各土地に存する酪農舎等の本件各建物を使用しないことは不自然であるし、上記(2)のハの(イ)の

とおり、酪農舎の柵の修理を行っていることからしても、請求人は、本件各土地を使用する過程で、本件各建物をも使用していたと推認されるから、請求人の主張は採用できない。

#### へ 原処分庁の主張について

原処分庁は、本件借入金の借入れの日には既に使用開始がされていたとする旨主張するが、上記(2)のロのとおり、請求人がG社から牛〇頭を取得しK社に譲渡した事実は認められるものの、当該事実から本件各土地の使用を開始していたとまでは認められず、上記ハのとおり、本件各土地の使用開始の日は、平成16年12月20日であるとするのが相当と認められるほか、上記(1)のイの所得税法第38条第1項の解釈からしても、本件各土地の取得の日より前の本件借入金の借入れの日をもって、使用開始の日と解することはできないから、原処分庁の主張は採用できない。

#### (4) 本件更正処分について

上記(3)のニのハのとおり、本件借入金利子のうち、本件各土地の取得に要した金額は〇〇〇〇円となるから、これにより請求人の平成22年分の本件譲渡に係る分離長期譲渡所得の金額を計算すると本件更正処分の額を下回るので、本件更正処分は、その一部を取り消すべきである。

#### (5) 本件賦課決定処分について

上記(4)のとおり、本件更正処分は、その一部を取り消すべきであるから、過少申告加算税の基礎となる税額は〇〇〇〇円となる。また、この税額の計算の基礎となった事実が本件更正処分前の税額の計算の基礎とされていなかったことについて、国税通則法第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。

#### (6) その他

原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。

別表

#### 借入金の利子の金額の計算

$$〇〇〇〇円 \times (152日 + 137日) / (989日 + 974日) = 〇〇〇〇円$$

(注) 152日及び137日は、本件借入金の借入れの日である平成16年7月22日及び同年8月6日から本件各土地の使用開始の日である同年12月20日までの期間である。また、989日及び974日は、本件借入金の借入れの日である平成16年7月22日及び同年8月6日から本件借入金の返済日である平成19年4月6日までの期間である。

参照条文等=所得税基本通達38-8、38-8の2