

# justax

## No.11

### JUN'94

東京税理士会データ通信協同組合情報事業資料

## 納税者に軍配!

——●時価の事実認定●——

同族会社とその特殊関係者との間で土地を売買した場合の適正な時価については、既に裁判所の判断が示されていますが、今回は第三者間における土地売買の時価について、国税不服審判所が、その調査に基づき、課税庁の認定した価額を過大であるとして、法人税・法人臨時特別税・重加算税を全部取り消し、消費税を一部取消しとした裁決をご紹介します（平成5年6月17日裁決）。

◎平成2年6月19日、X社はA社との間で、問題の土地を坪当たり60万円で売買すること及びその土地上に建築するマンションの工事を請け負うという協定書を取り交わし、その協定書に基づいて、同日、この土地を坪当たり60万円、総額4億476万6,000円で売買するという契約書が作成されました。

契約書どおりの譲渡対価によるX社の申告に対し、課税庁は、坪当たり70万円、総額4億7,222万6,000円と認定して更正処分を行ったのです。

この土地は広さ約2,230㎡（約674坪）、取引に当たっては国土法の適正価格要件をクリアしなければなりません。X社からは、平成元年10月13日、国土利用計画法23条に基づき坪当たり950,419円とする土地売買の届出書が提出されましたが、同年11月10日、坪当たり599,011円とする予約対価の変更通知を受け、同月17日取り下げました。ところが、X社は翌2年4月、不動産鑑定評価に基づき、坪当たり766,947円とする土地売買届出書を再提出、5月には不勧告通知を受け取っています。

◎課税庁は、①土地の買受人であるA社が銀行に土地購入代金の融資申込みをした際、土地購入予定対価を坪当たり70万円としている点や、②協定書に定めた建物工事代金の支払予定と実際の支払状況が食い違っていること、③X社が予定対価の変更通知を

受け取った後、再び76万円を超える金額で再度届出書を提出していることなどから、この土地の坪当たり10万円の差額はX社が建物の工事代金に付け替えて、取引を仮装したものであるとして更正し、重加算税も賦課決定しました。

◎国税不服審判所は、買主であるA社の代表取締役や取引銀行を独自に調査した結果、①X社とA社との間で、建物工事価額をめぐって交渉や条件変更があったことを内部書面や電話メモにより確認すると、土地の契約金額を減少させたものとは認められないこと、②建物工事原価の大幅な減額を求められたX社が、本社経費の増額を要求し、折衝の結果、この土地の坪当たり10万円に相当する金額が本社経費として認められたものであること、③国土法により低く抑えられた変更通知を受けた後、当初の届出書を取り下げ、改めて鑑定士を依頼してまで届出をし直したのは、買主であるA社がE社へ転売を予定していたためであり、実際に不勧告通知どおりの金額で転売が行われていること、等の事実を認め、この土地の譲渡価額はX社の主張どおり売買契約書に定める坪当たり60万円と判断して重加算税も含めた課税処分を取り消したのです。

……………(資料提供 東京税理士データバンク室)