

# justax

## No.25

### AGU'95

東京税理士会データ通信協同組合情報事業資料

## 小規模宅地等の事業規模

●5棟10室訴訟・納税者勝訴●

小規模宅地等の特例(措法69の3)の昭和63年改正では、その適用対象となる事業用宅地から、準事業の用に供されていた宅地等を除外しました。その結果、措置法通達により、不動産貸付業の事業用宅地の判断について、いわゆる5棟10室基準が設けられ、その形式基準に満たない場合は、社会通念上事業といえる規模か否かで判断されることとなり、とかくトラブルの因になっておりました。今回は、この不動産貸付業の「事業規模」について判断した最新判例をご紹介します(平7.6.30東京地裁)(確定)。

◎原告は母とともに、平成元年12月6日に亡くなった父の5階建ビルとその敷地165㎡を相続しました。そのビルは、1、2階は父所有、3階は母所有の貸ビルで、4、5階は、父母と原告夫婦の居住用でした。その敷地の評価に当たり、1～3階の貸ビル対応部分について、事業用宅地の60%の評価減を適用して申告したところ、被告課税庁は、貸ビルは事業の規模(2室)及び役務の提供の程度から事業とは認められないから特例の適用はないとして更正をしました。これに対して、裁判所は、小規模宅地等の事業概念も、措置法上特別の要請がない限り、所得税法と変わらないとしたうえで、専ら貸付けの規模の大小をもって、社会通念上の事業といえるか否かを判断するものではないから、5棟10室に至らない不動産貸付けが直ちに事業に当たらないとはいえないと判示し、次の点を考慮し、貸ビルは社会通念上事業と認められる規模であるという判断をしました。

①自己の危険と計算における事業遂行性…被相続人と妻は、ビルの建築資金を銀行で借入をし、その返済は賃貸料収入でまかなっており、他に返済の源資となる定期的収入はなかった。

②不動産貸付けの目的…このビルの取得は、相続税の負担を軽減するためのものではなく、原告の娘夫婦との同居等を目的とするもので、建築資金の返済

のため、当初より、貸付けが予定されていた。

③不動産貸付けの継続性・反復性…法人等の事務所として使用されているから相当程度継続する。

④不動産貸付けに費やした精神的肉体的労力の程度…貸付けのための管理業務のうち、仲介業務は不動産業者に委託し、清掃業務の一部を清掃業者に委託しているが、共用部分の清掃、ゴミ処理、設備の故障の対応、苦情処理等、一定程度の精神的肉体的労力を費やしている。

⑤物的設備等…貸付けの規模は3室であるが、いずれも100㎡近いフロア全体を一室としている。

⑥不動産貸付けの営利性・有償性…1、2階は年間900万円、3階は年間500万円近くの賃貸料収入があり、ビルの賃貸の収支は、一応、別途管理されていた。

⑦職歴・社会的地位・生活状況…被相続人は、昭和55年のビル建築後も、5階で挿花の教室(年収200万円弱)を開いていたが、62年にはこれを止め、以後、賃貸料収入以外の定期的収入はなかった。

なお、事業用小規模宅地については、平成4年改正を経て、6年改正により、不動産貸付業の敷地の減額割合は事業規模に関係なく、原則として、一律50%となりました。

……………(資料提供 東京税理士データバンク室)