



東京税理士会データ通信協同組合情報事業資料

建物の低額譲渡

～高原分譲別荘地内にある特殊仕様の建物の時価～

法人税法上、時価より低い価額で不動産の譲渡があった場合、時価と譲渡価額との差額に相当する金額は益金の額に算入されます(法法22②)が、今回は、リゾート地内にある社員研修所等、特定の用途に使用されていた建物の時価について争われた事例を、最近公表された裁決事例集67集の中からご紹介します。

(平成16年3月16日裁決・TAINSコード J67-3-24) <http://www.kfs.go.jp/service/JP/67/index.htm>

∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞

<事案の概要>

建設業を営む同族法人である審査請求人A社は、その代表者の妻が所有するゴルフ会員権付別荘地に、平成8年8月ころ、床面積239.31㎡の鉄骨造3階建の建物(取得価額54,494,113円)を建築し、社員研修所・モデルハウス・接待用のクラブハウスとして利用していました。

A社は、代表者に対して、平成14年2月27日付で売買価額を消費税込5,000,000円(税抜金額4,761,905円)として、上記建物を譲渡し、譲渡日現在における建物の帳簿価額が52,014,985円であったことから、平成14年2月期の法人税の申告書において、当該金額を固定資産売却損として計上しました。

原処分庁は、A社が代表者に売却した時点での建物の時価は46,261,505円(取得価額を定率法で償却した場合の未償却残高)であるとして、時価と売却価額4,761,905円との差額41,499,600円を法人税法第22条2項により益金の額に算入し、かつ、同法第35条第4項の役員賞与と認定する更正処分を行いました。

<審判所の判断>

国税不服審判所では、建物の時価について、原処分庁が主張する取得価額の未償却残高から算出する方法、審査請求人が主張する近年の不況や諸般の事情を考慮して算出する方法、固定資産税評価額による方法は、いずれも、建物及び敷地の一体としての市場性、建物自体の特殊性の観点から合理的に算定することはできないと判断し、次のとおり、審判所の職権鑑定による鑑定評価額を時価とすることを相当としました。

- (1) 法人の有する建物及び土地の価額は、法人税法第22条第4項に従い、一般に公正妥当な会計処理の基準に照らし、通常取引がされた場合に成立すると認められる価額として算定すべきものと解される。
- (2) ①本件建物はリゾート地であるG高原分譲別荘地内にあり、②同別荘地内の不動産売買に関しては土地付建物に市場価値があり、建物だけの価額が売買の対象とはならないこと、そして、③本件建物の用途が社員研修所又はモデルハウス等であって、建物自体に特殊性が認められるから、本件建物価額を求めるためには、建物及びその敷地が一体として市場性を有する場合における市場価値から建物価額を算出し、さらに本件建物自体の用途等の特殊性を考慮する必要がある。
- (3) 当審判所が、市場価値及び建物自体の特殊性を前提に鑑定を依頼した不動産鑑定士の鑑定評価に基づく評価額が本件建物等の「適正な時価」を示すものであると認定するのが相当である。
- (4) 鑑定評価額の12,260,000円を本件建物の時価として認定し、12,260,000円と譲渡価額4,761,905円との差額7,498,095円については、法人税法第22条第2項の規定により、固定資産売却益の計上洩れとして益金の額に算入することが相当である。
- (5) 本件における建物の時価と譲渡価額との差額相当額7,498,095円は、法人税法第35条第4項に規定する臨時的な給与として、代表者に対する役員賞与に該当し、当該金額は、同条第1項の規定により、本件事業年度の損金の額に算入することはできない。

……(税法データベース編集室 依田孝子)

◇ 以上の判例について詳細(全文・A4判10枚)が必要な方は、送料実費とも1,500円(税込)で頒布しますので下記宛ご一報ください。

JUSTAX 第143号(平成17年6月10日号)/編集・発行 東京税理士会データ通信協同組合・広報部
〒151-0051 東京都渋谷区千駄ヶ谷 5-10-2 モリタビル/TEL(03)3350 6300 FAX (03)3350 4628