



東京税理士会データ通信協同組合情報事業資料

農地転用決済金は譲渡費用——納税者逆転勝訴！

～この判決によって国税庁が取扱いを変更～

国税庁のホームページに平成18年11月付けで「土地改良区内の農地の転用目的での譲渡に際して土地改良区に支払われた農地転用決済金等が譲渡費用に当たるかどうか争われた裁判で、最高裁判所等において、この農地転用決済金等は譲渡費用に当たるとの判決があったことから、これを受けて、一定の要件を満たす農地転用決済金等については、譲渡所得の金額の計算上、譲渡費用とするよう取扱いを改めることとしました。」とのお知らせが掲載されました。この取扱い変更の基となった事例を紹介します（平成14年11月28日新潟地裁判決・Z252-9237、平成18年4月20日最高裁判決・Z888-1075）。

∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞

1. 事案の概要

納税者は、株式会社Aに、農地法等による許可を停止条件として土地を4654万円で売り渡しました。

農地転用許可の申請に当たり、三条土地改良区に対し、決済金等113万6171円（決済金・協力金・特別排水負担金・分区負担金）を支払い、所得税の申告において、長期譲渡所得の金額の計算上、この決済金等を譲渡費用として収入金額から控除したところ、課税庁から更正処分を受けました。

2. 地方裁判所の判断

次のように、納税者の請求を棄却しました。

- ① 本件決済金は、譲渡とは別個の転用という理由により必要とされた費用であるから、譲渡に直接必要な費用とも譲渡価額を増加させるために譲渡に際して支出した費用ともいうことはできず、譲渡費用には当たらない。
- ② 原告は、担税力の観点から、課税の対象となるのは、譲渡価額から契約に関して支出した全ての費用を控除した、現実に取得した金員の範囲内に限られる旨の主張をする。しかし、この考え方をとると、譲渡と関連づければ事実上譲渡費用を恣意的に増加できることになり、課税の衡平上看過しがたい問題を生ずるものであるし、譲渡と直接関係のない事由を理由とする費用については、たとえ資産の譲渡を契機に生じた費用であっても、譲渡所得の計算上控除すべき理由はない。

3. 最高裁判所の判断

控訴した東京高裁においても納税者の請求が棄却され、上告したところ、最高裁は、次のように判断して、高裁の判決を破棄し、差し戻しをしました。

- ① 資産の譲渡により実現した所得が譲渡所得に対する課税の対象となっているのであるから、資産の譲渡に当たって支出された費用が所得税法33条3項にいう譲渡費用に当たるかどうかは、一般的、抽象的に当該資産を譲渡するために当該費用が必要であるかどうかによって判断するのではなく、現実に行われた資産の譲渡を前提として、客観的に見てその譲渡を実現するために当該費用が必要であったかどうかによって判断すべきものである。
- ② 農地以外の用途に使用することができる土地として売り渡すことが契約の内容となっていたものであり、上告人が土地を転用目的で譲渡する場合には土地改良法42条2項及びこれを受けて制定された処理規程により決済金の支払をしなければならなかったのであるから、決済金は、客観的に見て土地の譲渡を実現するために必要であった費用であり、譲渡費用に当たるといふべきである。
- ③ 三条土地改良区の組合員がその地区内の農地を転用目的で譲渡するに当たり使用規程及び徴収規程に基づく施設等使用負担金を支払った場合には転用された土地のために土地改良施設を将来にわたり使用することができることになるのであるから、施設等使用負担金の支払は土地の譲渡価額の増額をもたらすものといふことができる。そうであるとすれば、上告人が施設等使用負担金として支払った協力金等は、土地の譲渡費用に当たるといふべきである。

……………（税法データベース編集室 大高由美子）

◇以上の裁判例について詳細（全文・A4判16頁）が必要な方は、送料実費とも1,500円（税込み）で頒布しますので下記あてご一報ください。