



東京税理士会データ通信協同組合情報事業資料

転売目的のマンションに係る課税仕入れの用途区分 ～ADW事件・一時的に賃料収入が見込まれる場合～

個別対応方式では、国内の課税仕入れ等につき、①課税資産の譲渡等によりのみ要するもの（課税対応課税仕入れ）、②その他の資産の譲渡等によりのみ要するもの（非課税対応課税仕入れ）、③課税資産の譲渡等とその他の資産の譲渡等に共通して要するもの（共通対応課税仕入れ）とに区分することを前提に、課税対応課税仕入れに係る消費税の全額が、共通対応課税仕入れに係る消費税の一部が控除対象仕入税額となります。今回は、課税仕入れの用途区分が、課税対応課税仕入れか共通対応課税仕入れかが争われた判決をご紹介します。（令和2年9月3日東京地裁・全部取消し・控訴・TAINSコード：Z888-2312）

∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞

<事案の概要>

X社（原告）は、平成27年3月期から平成29年3月期までの各課税期間において、収益不動産販売事業（本件事業）のビジネスモデルに基づき、資産価値及び収益力を向上させるバリューアップ後の転売を目的として、中古の賃貸用マンション84棟（その一部又は全部が住宅として貸し付けられているもの。）を購入（本件各課税仕入れ）しました。この事案は、X社が、本件各課税仕入れが課税対応課税仕入れに区分されるとして、各課税期間に係る消費税等の確定申告をしたところ、麹町税務署長が、本件各課税仕入れは共通対応課税仕入れに区分すべきものであるとして各更正処分等をしたことから争われたものです。

<裁判所の判断>

東京地裁（清水知恵子裁判長）では、次のとおり判断し、本件各課税仕入れは専ら将来における不動産の転売のためにされたものとして課税対応課税仕入れに区分すべきとして、X社の請求を認容しました。

- ① 消費税法30条2項1号の文言及び趣旨に鑑みると、課税仕入れ等の用途区分に係る判断は、当該課税仕入れ等を行った日（仕入日）を基準に、事業者が将来におけるどのような取引のために当該課税仕入れ等を行ったのかを認定して行うべきである。
- ② ビジネスモデルの問題点を踏まえ検討すると、一般に、事業者が課税仕入れ等を行う場合に、当該活動が本来得ることを目的としている収入（課税資産の譲渡等）のほかに、当該活動の過程で生じる他の収入（その他の資産の譲渡等）が見込まれることにより、当該課税仕入れ等が共通対応課税仕入れに区分されることとなるのか否かについては、一義的に解するのではなく、当該事業者が行う経済活動に関する個別の事情を踏まえ、課税仕入れに係る消費税額について税負担の累積を招くものとそうでないものと適正に配分するという観点に照らし、他の収入が見込まれることをもって当該課税仕入れ等につき「その他の資産の譲渡等」にも要するものと評価することが相当といえるか否かを考慮して判断すべきである。
- ③ X社が本件事業において仕入れた収益不動産を賃貸して得られる賃料収入は、当該収益不動産の販売を行うための手段としての賃貸から不可避免的に生じる副産物として位置付けられるものであって、このことは、原告の会計処理における取扱いや、収益不動産の仕入れ及び販売の際にX社がどれだけ賃料収入を得られるかが考慮されていないことから裏付けられるものである。そして、X社が実際に得ている賃料収入も、販売収入と賃料収入の総和に対して3課税期間の平均で5%未満にとどまっている。
- ④ これらの事実関係に照らせば、仕入日に上記のような賃料収入が見込まれることをもって、本件各課税仕入れにつき「その他の資産の譲渡など」にも要するものとして共通対応課税仕入れに区分することは、本件事業に係る経済実態から著しくかい離するばかりでなく、課税仕入れに係る消費税額について税負担の累積を招くものとそうでないものと適正に配分するという観点に照らしても、相当性を欠く。
- ⑤ したがって、本件各課税仕入れは課税資産の譲渡等によりのみ要するものとして課税対応課税仕入れに区分するのが相当であるから、本件各課税仕入れに係る消費税額は、その全額が控除対象仕入税額となる。

……（税法データベース編集室 依田孝子）

◇以上の判決について詳細（全文・A4版46枚）が必要な方は、送料・実費とも2,000円（税抜）で頒布しますので、下記宛ご一報ください。