

2 その他

1 固定資産税の課税庁は、価格調査基準日から賦課期日までの価格変動を予測して、賦課期日における適正な時価を算定し、登録価格とすべきものとされた事例

東京地判 平成11年3月30日

東京高判 平成11年11月24日 判時1712-132、判タ1041-171

<事案の概要>

X所有の土地に対する平成6年度（評価替年度）の固定資産税賦課に関し、課税庁Aが行った登録価格の決定に対しXが固定資産評価審査委員会（Y）に対し審査請求を行ったがYがこれを却下したため、その決定の取消しを求めてXが提訴した。

Xの主張は、①固定資産税の課税標準たる適正な地価の評価時点をAが賦課期日たるH6.1.1でなくH5.1.1としていることの違法性、②いわゆる「7割ルール」の違法性、③Aが評価に際して行った時点修正の違法性 等多岐に及んだ。これに対し、YはXの主張を否認し、特に評価時点については、賦課期日から2月以内に全ての課税対象土地の登録価格を決定・通知することを処分庁に義務付けている地方税法の規定に照らし、賦課期日以前の時点における適正な時価を賦課期日における適正な時価とみなすことは適法と主張した。

<裁判所の判断>

第1審は、7割ルール、時点修正等Yの評価手法に違法性はないとしつつ、登録価格は賦課期日（H6.1.1）における適正な時価でなければならないとし、X所有土地の登録価格のうち、賦課期日における適正な価格を超える額につき、Xの請求を認容した。

ただし、賦課期日における適正な時価は、Aが登録価格決定に用いた不動産鑑定評価額、H5.1.1までの時点修正を所与とし、そこから賦課期日までの時点修正を施して算定した。

控訴審においても、Aは価格調査基準日から賦課期日までの地価変動等を予測して賦課期日における賦課期日における適正な時価を算定すべきとした上で、Yの控訴を棄却した。

2 課税の前提となる取引類型の選択は納税義務者に委ねられており、売買による収入として課税申告がなされた場合には、特段の事情がある場合を除き、法律上の根拠がなければ、その収入を交換による収入にあたるとして更正処分することはできないとされた事例

東京地判 平成13年3月28日 判時1745-76

東京高判 平成14年3月20日 訟月49-6-1808

<事案の概要>

Xらは平成元年4月にその所有する土地をA及びBに対して5.8億円で譲渡する売買契約を締結し、同時に、Aが所有する土地を4億円で購入する売買契約を締結した。その際、売買代金の相殺により、XらはAから差額1.8億円の支払いを受けた。

Xらは、税務署長Yに対し、売買による譲渡代金5.8億円に差額として受け取った1.8億円を加算した額を譲渡収入として申告したが、Yは、本件土地取引は実質的にみれば2つの土地の交換契約であり、交換により取得した土地の客観的交換価値7.9億円に差額とし

て受け取った1.8億円を加算した額が譲渡収入であるとして更正処分を行った。

Xが更正処分の取消を求めて提訴した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、Xの請求を認容した。

資産を有償で譲渡した場合につき、税法では、譲渡が売買の形式で行われた場合には原則として当事者間で合意した対価の額をそのまま譲渡収入として課税し、譲渡が交換の形式で行われた場合には取得した資産の客観的交換価値を譲渡収入とみなして課税することとしているのに対し、民法上は、売買と交換の契約類型の選択は当事者間の自由意思に委ねられている。

したがって、租税法定主義の下では、当事者が明示的に選択した契約類型と異なる契約類型を前提に資産の有償譲渡に対する課税を行うことは、当事者の採用した契約類型が不当に課税を回避すること等を目的とした当事者の真の意図を隠蔽する仮装のものである場合を除き、特に法律上の根拠がない限り許されない。

売買の対価として当事者が合意した額が譲渡資産の客観的交換価値を下回る場合には、譲渡資産の増価額に対する課税の全部又は一部が繰り延べられることとなるが、税法はそれを止むを得ないものとして許容している。