－NEXT TO YOU－
# 東日本銀行コンサルNEWS
平成21年9月15日 №11

作成
税理士法人タクトコンサルティング
株式会社タクトコンサルティング
TEL 03－5208－5400
URL http://www.tactnet.com
(※) 本ニュース内容についてのお問い合わせ先
代表社員 税理士 田中 誠

# 身近な不動産をめぐる税金トラブル集

不動産に関する税制や税務の取扱いは複雑です。このため納税者と、税務当局の間では何かと行き違いが起こりがちです。今回は、ここ1年中に結果の出た不動産をめぐる税金の紛争をチェックしてみました。

## 1．お墓の近くの土地の評価額は難しい？（固定資産税）

地主Aさんは、2つの宅地を持っていました。両方とも、道路の反対側がお墓でした。それなら税務上、土地の評価も普通の土地に比べれば、安くなるに違いないと考えました。そこで土地を所管する東京都に、「お墓の向かいにある土地なのに、固定資産税評価額の計算上、減価されていないのはおかしい」として、平成18年度の評価替えの際に、審査申出を出しました。

しかし東京都の審査委員会は、Aさんの言うことを聞いてくれませんでした。Aさんは裁判所に訴えることにしました。

ところが裁判所の判決は、なかなか厳しいものでした。

裁判所はこういいます。「確かに、一般に比較的住宅を建築する場所に余裕がある地域においては、墓地はいわゆる嫌忌施設としてその地域の住民が近隣に居所を建築することを避ける傾向にあるため、近隣の土地の価格に著しい影響を与える余地があるといえる」。

けれども「住宅等が密集している地域においては必ずしも（中略）当該墓地の管理状況が悪い場合に生じ得る衛生上の問題といった他の環境条件として考慮しなければならない事情とは切り離して墓地の存在のみを理由として、直ちに価格が減少するという関係にあるということはできない」というのです。そして、裁判所は、減価補正できる場合について「①当該画地の個別的事情等についてその価格事情を路線価の付設又は状況類似地区の設定により評価に反映させることができない場合であって、②その価格事情により当該画地の価格に特に著しい影響があると認められるときに限られる」として具体的に影響を検討することが重要と指摘しました。

裁判所の検討によれば、「本件土地の周辺には、低層住宅が密集して建ち並ぶ住宅街が形成されていることが認められ、高度の市街化が進んだ地域における宅地といえることからすれば、近隣の墓地の存在自体が当該宅地の価格に特に著しい影響を与えるものと認めるに足りず、個別の補正をしないことが直ちに不当であるということはできない」（平成21年5月21日東京地裁判決）。

## 2．どこにあるか不明な土地でも課税！（固定資産税）

Bさんは、10年ぐらい前に他の相続人とともに土地を相続しましたが、登記していませんでした。しかし税務当局は、平成20年になってその事実を発見し、課税台帳に登録されている人が死亡している場合はそのときにおいて現に所有するものが納税者となる法律の規定によりBさんに固定資産税を課税してきました。

実はこの土地、50年以上も前に分筆しており、現在は近隣の宅地にまぎれて不明な15㎡ほどの土地だったのです。Bさんは自分で持っている意識がないというわけです。

Bさんは、「この土地は、空地として確認・立証することができず、事務的に課税するのは、やりすぎ」だとして不服を申し立てました。

ところが審査した東京都はBさんの言い分を認めませんでした。その理由はこうです。「固定資産税等は課税台帳に登録された事項に基づいて課税している。請求人は『帳簿上のみに存在する土地』に対する課税とも言うべきであるかのような主張するが、この土地を請求人が占有し、あるいは利用できるかどうかは課税のための要件とはされていない」（平成21年3月16日東京都裁決）。

相続した土地は小さいものでも、ほったらかしにしておくのは良くないようです。

## 3．国税はお目こぼしでも・・・（不動産取得税）

Cさんは、特例で譲渡所得税がかからないものと思って、姉と土地の交換をしました。しかし交換から1年半後に実は譲渡所得税がかかることが判明し、急いで登記を錯誤により抹消しました。

ところが、都税事務所は不動産取得税を課税してきました。Cさんは不満です。「国税の税務署の示唆で交換をやめて登記を戻したから、地方税の不動産取得税も当然に取消されるべきだ」というわけで、不服審査を申出しました。

ですが、審理した東京都は、「不動産の取得に変わりはなく、課税に違法・不当な点は認められない」としています。

さらに、東京都の事務提要では不動産を取得した旨の登記が実態と一致しないとして修正のため登記替えした場合に取得税が「課税対象外」とされるケースは「登記後1年程度」までとされているとして、1年半後となる今回の課税処分は問題ないとしています（平成21年2月26日東京都裁決）。

お知らせ　東日本銀行では、事業承継対策・相続対策・M&A・ISO取得支援・企業年金制度など様々な内容について、コンサルティングのご相談をお受けしております。ご相談については、お取引の東日本銀行支店窓口または営業統括部お客さまサービス室（03－3273－6221）にお問い合わせください。