

★気になる資産税関連の判例、裁決事例紹介

関東地方は例年よりも早い梅雨明けで暑い日々が続いていますが、皆様如何お過ごしでしょうか？
今回は、資産税関連の最近の判例、裁決事例を2件紹介します。（長掛 栄一）

10年以上居住の用に供していた家屋及びその敷地について、贈与を受けた直後に譲渡した場合には、租税特別措置法第35条の適用を受けることはできないとした事例＝平成22年6月24日裁決＝

Aさんの子供であるBさんは、今回譲渡したX建物を、10年以上にわたって生活の拠点としており、また、Aさんから贈与により取得して取得者となった日から売買契約の締結の日の前後を通じて5カ月の間、居住の意思を持って居住の用に供していたところ、租税特別措置法第35条第1項（居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除の特例）には、所有期間及び居住期間についての定めはないから、X建物の所有者になってからの居住期間が短いとしても、X建物は、同項に規定する個人が居住の用に供している家屋に該当する旨主張しました。

しかしながら、租税特別措置法第35条第1項に規定する個人がその居住の用に供している家屋に該当するためには、**当該家屋を所有者として居住する意思を持って、客観的にもある程度の期間継続して生活の本拠としていたことを要すると解釈すべき**ところ、BさんがX建物の所有者となる前の居住期間は、同項の適用を判断するに当たり考慮すべき事実とはならず、また、BさんがX建物の所有者となった日前にX土地建物の買主から諸条件の提示を受けていたものといえるから、BさんがX建物の所有者となった日以降において、Bさんは、X建物を所有者として居住する意思を持って居住の用に供していたとは認められず、租税特別措置法第35条第1項の適用をうけることはできない、とする裁決が出ました。

この裁決事例は、居住用財産を譲渡した場合の特例を受けるためには、**「所有者として居住する意思を持ってある程度の期間継続して生活の拠点とすることが必要である」**ことを明示した重要な判示といえます。

今回の事例のように、譲渡の意思を固めてから贈与を受け、その後自宅を譲渡したことが明らかな場合には、特例の適用を受けることができないので、是非留意してください。

＜本事案の経緯＞

- ・平成17年11月頃
自宅売却を不動産仲介業者Yに相談、売却活動開始
- ・平成18年1月頃
K税理士からBさんがX土地建物をAさんから贈与を受ければ、居住用財産の譲渡の特例を受けられる旨アドバイスを受ける

- ・平成18年7月1日
AからBに贈与を実施



X土地建物

- ・平成18年7月19日
X土地建物の売買契約締結
- ・平成19年3月
贈与税申告書提出
- ・平成19年4月
X土地建物引き渡し
- ・平成20年3月
措置法35条適用を受けた所得稅確定申告書を提出

居住用賃貸の更新料は有効＝平成23年7月15日最高裁判決＝

最高裁判所は、「賃貸借契約書に一義的かつ具体的に記載された更新料条項は、更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、消費者契約法10条にいう「民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するもの」には当たらないと解するのが相当である。」との判決を7月15日に出しました。

今回の最高裁判決により、賃貸物件オーナーが懸念していた更新料問題はオーナー側勝訴で一応の決着が図られたこととなります。