

# justax

## No.81

### APR'00

東京税理士会データ通信協同組合情報事業資料

## ■リゾートホテルの賃貸による損失に損益通算が認められる!■

分譲型リゾートホテルの1室を購入し、その部屋をホテルに賃貸して生じた損失を、損益通算して申告したところ、所得税法第62条1項の「生活に通常必要でない資産」に該当するとして更正処分を受けて争い、納税者の主張が全面的に認められた事例を紹介し（平成11年12月10日盛岡地裁）。

◎医師である原告は、平成元年に医院から車で40分程に位置するリゾートホテルの1室を銀行から借入れをして購入し、同時にそのホテルと賃貸借契約を結びました。購入時、ホテルの担当者に質問し、①スキー客が増加する傾向にあるのに宿泊施設が充実していないため、これに対応して建築分譲すること、②3年後にはホテルの稼働率は、40%程度予想できること、③隣接するホテルが値上がりして売却された実績があること等を知り、経費を上回る大幅な賃料収入が得られるものと判断しました。

しかし、その後の経済状況の悪化や、ホテル側からの管理費の大幅な値上げなどにより、毎年4～600万円程の損失が生じ、損益通算して申告したところ、平成3～5年分の所得税の更正処分を受けました。

◎被告税務署長は、不動産の所有目的を判断するに当たっては、所有者の主観的な意図によることなく、立地状況、設備、所有者が受ける利益及び負担の性質、内容、程度などの事情を総合して、客観的に判断すべきであり、主観を基準とすれば、具体的な事例における損益通算の可否がまちまちとなり租税負担公平の原則に反するとして、以下の理由により、本物件は「主として趣味、娯楽、保養又は鑑賞の目的で所有する不動産」（所令179①二）に該当し、損益通算の対象とならないと主張しました。

①本物件は、別荘や企業保養所用地の分譲が行われているリゾート地に所在している。

②原告にはオーナーとして、客室の無料宿泊、スキーリフト、ホテル内のスポーツ施設、オーナーズラウンジ、専用ロッカーの優待利用等の利益が与えられている。

③本物件は年間を通じて賃貸しているが、本物件と同タイプの客室について一般客の利用が無ければ賃貸料の支払を受けられず、本物件について一般利用客が無くても同タイプの客室の利用があれば支払を受けられるというように、賃貸料収入は反対給付との経済的対応関係に乏し

い偶発的なものである。

④管理費は高額であり、オーナー自らの保養目的を充足するための維持管理費とみるべきである。

⑤原告は他にも賃貸物件を所有していて、本物件も賃料収入を得る目的で取得したと主張するが、他の物件とは、立地条件、オーナーの特典、賃料収入の仕組み、管理費の内容、程度等が全く異なる。

⑥融資申込時の銀行の貸出稟議書に、家族及び医院職員の福利厚生に供する目的であるとの記載がある。

⑦原告は、家族がスキーをしない旨を主張するが、季節を問わず、保養、行楽ができる地域であり、スキーをしないことは何ら保養性を否定するものではない。

◎これに対し、裁判所は、次のとおり、本物件の主たる所有目的が保養にあったとは解せないとして、更正処分を取り消しました。

①本物件はリゾート地に所在するが、所有者が自ら利用せず、保養に来る一般客の利用に供し、賃料を得ることを目的とすることもあり得るのであり、この点から取得目的を保養と断じることはいできない。

②年間数回しか利用せず、本物件購入前にゴルフ場の会員権を有していた原告にとって、オーナーの特典はそれほど意味を持たず、このようなわずかな利用上の利益を享受する目的で原告が高額の管理料等を支払っていることの方が不合理である。

③係争年中は、管理費が収入を上回っているが、購入時の見込計算が不合理であるとはいえ、経済状況の悪化によって赤字になっているからといって、賃料収入の獲得目的でなかったとはいえない。

④本物件はホテル客室として賃貸することを前提に分譲されたものであり、原告は同時期に他にも不動産を取得して、賃料収入を得る事業を開始している。

(資料提供 税法データベース編集室)