



購入した中古賃貸マンションの日割賃料の帰属と課税売上割合

今回ご紹介する判決は、納税者が、中古賃貸マンションの売買契約に当たり、非課税売上げに該当する居住用部分の賃料を取得しないことにより、より多くの消費税の還付を受けて節税しようと考えた事例です。裁判所は、納税者の主張を認め、この判決は納税者勝訴で確定しています（平成24年12月13日東京地裁・全部取消し・確定・Z888-1724）。

<事案の概要>

本件は、原告が、平成19年12月10日、A社から中古賃貸マンション（事務所及び共同住宅等）を購入し、12月分の日割賃料を清算せず売主であるA社に帰属させる旨の合意があったとして、課税売上割合を100%とする消費税の申告をしたところ、処分行政庁から、日割賃料は原告に帰属し、課税売上割合は95%未満になるとして更正処分を受けた事案です。

<東京地裁の判断>

東京地裁民事2部の川神裕裁判長は、次のように判示して、全部取消しの判決を言い渡しました。

1 売買契約締結の際、日割賃料等を清算しない旨の合意が成立していたか否か

売買契約書には本件合意の記載がないが、A社にとっては、売買契約締結前に既に本件賃料等を受領しているため、本件合意が現実の金銭の授受を伴うものではなく、原告にとっても、賃料等を取得しないという点で、原告に不利益となる条件となるものであることからすれば、両当事者にとって、本件合意を売買契約書にあえて記載する必要性は高くなく、その記載を意図せず、又はそれを失念する可能性を否定することができない。

むしろ、原告は、居住用部分賃料を取得しないことで課税売上割合を100%にして、一旦納付した課税売上げに係る消費税の還付を受けることにより節税をすることを意図していたところ、本件合意により原告は適法に節税目的を達成できる一方で、A社は賃料等を取得することができるのであるから、原告にもA社にも本件合意を締結する動機が存する。また、A社は、経理上、12月分の本件賃料等の全額を賃料収入として計上している。

以上からすると、本件合意の成立を認めることができ、本件合意の時期については、原告から居住用部分賃料を清算しないという提案をした後間もなくしてA社から売渡承諾書が出ていることからすれば、遅くとも平成19年11月初旬と推認することができる。

2 賃料等の未清算金とガス設備取得費用の間の対価性の有無

被告は、仮に本件合意が成立していたと解する余地があるとしても、A社がガス設備取得費用を負担することの代償として、賃料等の未清算金を原告に支払わないことが合意されたものであると主張する。

しかし、通常一般に利用されているLPガスの貸与契約書において、ガス設備の買取義務があるのは、契約を締結した者とされており、不動産の譲渡がされた場合に、当然に譲受人が取得すべきことにはならない。また、A社の常務の供述や社内資料から、A社は、ガス設備取得費用の負担をすることとなったために、不動産会社と交渉して仲介手数料を減額したと認められる。そして、売買契約書において、ガス設備の所有権等はA社の責任と費用負担でA社が買い取り、原告に引き渡すものとされ、ガス設備の所有権も売買代金に含むということが特約に明記されているところである。そうすると、本件賃料等の未清算金とガス設備取得費用の間に対価関係を認めることはできない。

……………（税法データベース編集室 市野瀬 茜子）

◇ 以上の判決について詳細（全文・A4版15頁）が必要な方は、送料・実費とも1,500円（税込）で頒布しますので、下記宛ご一報ください。