



固定資産から棚卸資産に振り替えた不動産業者の土地の評価損を認容！

財務諸表等規則第15条5号は、流動資産に属する資産として、商品（販売の目的をもって所有する土地、建物その他の不動産を含む。）を掲げ、同規則第22条7号は、有形固定資産に属する資産として、土地（ただし、営業の用に供するものに限る。）を掲げています。今回は、土地の評価損が認められた事例をご紹介します（平成26年12月1日裁決・全部取消し・TAINSコードF0-2-560）。

∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞

<事案の概要>

不動産の賃貸及び売買等を営む法人が、事業年度終了の時に所有していた土地を固定資産から棚卸資産に振り替えて、低価法により評価損を計上したところ、原処分庁から、この土地は固定資産に該当するから差額は損金の額に算入されないなどとして、更正処分等を受けた事案です。

<審判所の判断>

- 1 不動産の売買等を業とする法人がその営業過程において販売する目的をもって所有する土地は、法人にとって商品の性質を有するものであるから、棚卸資産に該当すると解するのが相当である。
- 2 請求人は、基本協定書に基づき各土地の再開発事業に係る再開発計画の検討等を含む業務を行いながら、これと並行して、土地I等の共有持分を取得した直後において各土地持分の全てを売却する意向を有し、実際にその売却交渉を行っていたものと認められ、当審判所の調査においても、請求人が、土地I等の共有持分を取得した後本件事業年度終了の時までの間において検討していた各土地の再開発計画において、各土地持分又は各土地の上に新築する建物について、自社の事務所又は賃貸用建物等に供する目的を持っていたことを示す証拠資料は認められない。
- 3 請求人においては、本件事業年度に、各土地持分を販売物件として開発すること及びその販売活動を推進することについて、稟議を経た取締役会決議による意思決定が行われたことが認められ、当審判所の調査によっても、請求人がこれらと異なる意思決定を行っていたことを示す証拠資料は認められない。そして、請求人は、その意思決定に基づき、本件事業年度において、各土地持分を固定資産から棚卸資産に振り替える会計処理を行い、棚卸資産に係る低価法による評価を行った上で、本件減算額を損金の額に算入したものと認められる。
- 4 請求人が会計処理において各土地持分を固定資産に計上していた理由が、自社所有の状態を継続する目的にあったとは認められない。請求人は、各土地持分を棚卸資産あるいは固定資産のいずれに計上するか会計処理の判断を、各土地において具体的な再開発行為に着手できる状態にあるか否かに基づいて行ったにすぎないものと認められる。
- 5 請求人が、各土地持分を本件事業年度終了の時にその営業過程において販売する目的をもって所有していたか否かに関して、土地I等の共有持分を取得するに至った経緯及び取得後の状況並びに各土地持分に係る会計処理等について総合的に勘案すると、請求人は、各土地持分を、本件事業年度終了の時にその営業過程において販売する目的をもって所有していたものと認めるのが相当である。
- 6 以上検討したところによれば、請求人は、各土地持分を、本件事業年度終了の時にその営業過程において販売する目的をもって所有していたものと認められるから、各土地持分は、本件事業年度終了の時において棚卸資産に該当したと認められる。そして、その評価方法については、個別法による原価法に基づく低価法が適用される場所、請求人が本件減算額の算出の基礎とした各土地持分の本件事業年度終了の時の評価額について、各土地持分の価額として不相当であるとは認められないことからすると、この評価額を基に算出した本件減算額は、請求人の本件事業年度の所得金額の計算上、損金の額に算入されることとなる。
(税法データベース編集室 大高由美子)

◇以上の判決について詳細（全文・A4判27頁）が必要な方は、送料実費とも2,000円（税抜）で頒布しますので下記あてご一報ください。