

平成19年12月4日 裁決事例集No.74 37頁

「不動産所得を生ずべき事業」

はじめに

事案の概要

本件は、審査請求人Xの不動産所得について、原処分庁Yが、Xの営む不動産貸付けは、租税特別措置法第25条の2《青色申告特別控除》第3項に規定する不動産所得を生ずべき事業に当たらないとしたのに対し、Xが、当該貸付けは事業に当たるとして争った事案である。

基礎事実

平成元年に土地68坪を取得し、その上に平成6年に1階は駐車場、2、3階は事務所の鉄筋コンクリート造り床面積2階、3階が54坪ほどの事務所を建てた。当初本人の事業用に使用されていたが、平成15年以降はすべてXが代表となる同族会社等に貸し付けられ、年額900万円の収入を得ている。さらに平成12年に68坪ほどの土地を取得し平成15年に2階建て住宅を建設、1階部分を駐車場とし、2台分月額1万円、年12万円ですべて上記同族会社等に貸し付けしている。

Xの不動産収入は約920万円から960万円ほどの収入があった。平成15年から平成17年まで青色申告特別控除額の55万円ないし65万円を不動産所得の金額から控除している。

当事者の主張

「事業」の意義判断について

X) 昭和56年最高裁判決の判決で示された判断基準によるべきで、さらに不動産所得の特殊性にかんがみ、資産の時価と借入金の多寡を重要視すべし。

Y) 昭和56年最高裁判決の判決で示された判断基準によるべきで、事業所得における「事業」と不動産所得における「事業」は同じ意義に解すべきで、法の趣旨及び社会通念に照らして解するほかはない。

「営利性・有償性」

X) 年間950万円の収入を得、青色申告特別控除額前所得は約300万円程度だが、「借入金の返済を行えば」年間600万円以上の所得になり十分生活できる所得である。

Y) 年間約900万円の賃貸料収入を得ているが、青色申告特別控除額前所得は200万円から300万円程度である。

「継続性・反復性」について

X) 継続して貸し付けている。

Y) 継続して貸し付けている。

「自己の危険と計算における事業遂行性」

X) 1億円以上の借入をして取得した土地建物の貸し付けは十分自己の危険を持ちうる事業といえる。融資を受けるためには将来にわたる継続的な事業運営と長期事業計画が必要とされるから事業遂行上の企画性は必要である。

本件の投資額は極めて多額であるから、「駐車場付きの利用環境と貸付先の利便性を考慮した貸付先の選定など、本件投資に係わる危険負担は単なる投資としては過大ともいえる」。

Y) 本件建物などは「すべて本件同族会社2社に貸し付けている」。本件駐車場は6台の駐車が可能であるが、賃貸人の募集は行っていない。

本件物件の賃貸先はXが「役員を務める本件同族会社2社及び親族に限られており、資産の取得に係わる投資額(借入金)が多額であったとしても、事業遂行上その企画性は乏しく、危険負担も少ない」。

「精神的・肉体的労力の程度」

X) 現代の賃貸借契約では「契約上若しくは慣習上責任範囲が明確になっているため、精神的・肉体的労力の負担は、所有者及び使用者責任も相互に分担されておりそれぞれに存するものである」。

近代企業経営の実態では自動振替などにより預金残高管理や入金の確認などインターネットバンキングなどの利用による新時代のパソコン環境への対応を迫られている。さらに、複式簿記による会計帳簿を作成することは専門的な知識と労力を要している。「電子申告、IT時代を迎えた現在において、原処分庁の主張は肉体的労力のみをかんがみしており、時代背景とのずれが存在すると考える。原処分庁が主張する肉体的労力以外の各種管理労力(コンピュータ管理を含む。)を懸案すべきと考える」。

Y) 空調・ゴミ捨て場・貯水槽の清掃、点検等のメンテナンスを行っていない。清掃業務は賃借人が行っている。警報装置の契約者は請求人であるが、費用は賃借人が負担することになっている。電気、ガス、水道等の公共料金は賃借人が負担している。警報装置及び公共料金等は賃借人から業者に直接支払われている。賃借料は請求人名義の口座に振り込まれている。固定資産税等は自動引き落としである。

「人的・物的設備の有無」

X) 本件建物は、1棟3階建ての貸事務所、「1階は駐車場スペース22台を保有しており、賃貸マンション10室以上、貸家5棟程度の規模は十分ある」。

Y) 貸付物件は「本件建物等1棟及び本件駐車場のうち2台分のみである」。

「本件貸付の目的」

X) 税理士事務所として使用しようとしていたが「税理士事務所にはしか使えないものではなく、利用者の需要に合った者が使える構造」になっている。

Y) 本件建物はXの税理士業務及びXが代表取締役を務めるH社への貸付を目的として建設された。本件駐車場は当初無償で近隣者等に貸し付けられていた。

「請求人の職歴・社会的地位・生活状況等」

X) 総収入の約半分が給与として不動産業を副次的というが、副次的収入とは全体の収入に対して「50%をしめるものは副次的収入とはいえない」。

Y) Xは、同族会社の代表者等の職に就いており、給与所得等に係る「定期的収入の金額は、隔年分の招集入金額の約5割を占めていることから、本件貸付は副次的なもの認められる」。

総合判断

X) 「1億円を超える資金を借入金により調達し、本件建物等の建設に投下しており、このことは単なる賃貸不動産を保有するという領域を超えた危険負担を考慮に入れ、事業活動を念頭にした意志決定を行ったものである」。「本件建物等の建設資金を限界に近い危険負担を負って調達していること及び請求人が総合ビジネスを視野に置いた事業を行うという計画を基に建築、事業経営を行っているという現状にかんがみると」、昭和56年最高裁判決で判示する事業から生ずる所得に該当する。

昭和43年名古屋高裁判決によれば、「その者の本来の業務あるいは職業としてなされる場合であると副業的になされる場合であるとを問わないものと解するのが相当である」としている。

平成13年東京高裁判決によれば、不動産業の事業規模の判断として「東京国税局管内には賃料収入1,500万円ないし床面積500平方メートル基準があったため」金額的形式基準に照らし合わせた場合、収入、床面積においても事業的規模に該当する。

Y) 1棟及び駐車場2台分のみで、その賃貸先はXが役員を務める本件同族会社2社及び親族のみに限られている。本件駐車場は賃借人の募集を行っていないことから、事業遂行上の企画性は乏しく、危険負担も少ない。Xが貸主として行った維持管理等に係わる労務の程度は相当低いと認められる。また、XはE会計事務所の代表社員及びH社の代表取締役の職にあり、その労力のかなりを傾注しており、各年分において「総収入金額の約5割を給与所得等で得ていることからすると、本件貸付は副次的なもの認められる」。

これらの諸点を総合して勘案すると、Xは不動産所得を生ずべき事業を営むものとは認められない。

審判所の裁決

「事業」の意義判断について

結局、昭和56年最高裁判決で示された諸点を総合し、最終的には社会通念に従って判断するしかない。また、規模により判定する形式基準をもって判定することは相当ではない。

「営利性・有償性」

青色申告特別控除前の所得は、年間およそ200万円から300万円である。

「継続性・反復性」について

建物は完成後貸付が継続されている。

「自己の危険と計算における事業遂行性」

本件借入金の年間返済額は元利合計で1,015万円であり、本件貸付の年間賃貸料収入の約950万円を上回っている。

本件建物等は、本件同族会社2社が賃借を継続する限り、空き部屋が生ずる余地がなく、Xは賃借人の募集をする必要もないこと及び本件駐車場は、他人に貸し付けることは考えられていない。

「精神的・肉体的労力の程度」

本件貸付は、Xが主宰する本件同族会社2社及び親族に対する限定的かつ専属的なものであるから、「賃貸料の改定交渉等の業務の煩雑さもないこと等が認められる」。

「人的・物的設備の有無」

1階駐車場に22台駐車可能な3階建ビル1棟及び本件駐車場6台駐車可能のうち2台分。

「本件貸付の目的」

本件建物はXの税理士事務所及びH社の事務所として使用するために建築された。本件駐車場は、取得当初は無償で使用され、後に一部貸し付けられた。

「請求人の職歴・社会的地位・生活状況等」

Xは本件同族会社2社の代表社員又は代表取締役である。収入は不動産収入以外の収入が約5割を占めている。

総合判断

営利性、継続性、人的・物的設備など部分部分としてみた場合は直ちに事業ではないといふことはできない要素も認められる。

しかしながら、本件貸付はXの税理士事務所から業務を分担する形で派生的に設立されたXが主宰する本件同族会社2社及び親族に対する限定的かつ専属的なものである。だからXにおける「事業遂行上その企画性は乏しく、危険負担も少ないと認められる」。また、本件建物は、その構造からみて他に賃貸が可能である等の汎用性が少ないなど、「自己の危険と計算による事業遂行性は希薄である」。さらに、Xにとって賃借人の募集等をする必要はなく、賃貸料の改定交渉等の業務の煩雑さもなく、ビル管理業務等の負担も軽微であるから、本件貸付に費やす「精神的・肉体的労力の程度は、実質的には相当低いと認められる」。

これらの諸点を総合勘案すると、「本件貸付は、社会通念上事業と称するに至る程度のものとは認められない」。

研究

1.

まず目につくことは確定申告書を提出してから更正処分がなされるまでの期間が短いこ

とである。

審査請求に至る経緯を確認すると、平成17年度分の確定申告を提出してすぐに調査が行われて更正処分がなされたことがうかがわれる。

2月21日 17年度分確定申告書提出

3月15日 17年度分確定申告期限

調査期日は不明

6月23日 17年度分更正処分及び賦課決定処分

8月23日 異議申立て

11月8日 異議決定

12月8日 審査請求

通常、所得税の確定申告時期は税務署内で業務の混乱を来しており、ただただ確定申告書の受け付けを終了させるだけでも手一杯で、さらには3月末日までは個人消費税の申告があることから、個人課税部門としては当該年度の申告書が提出されたばかりの書類について調査を実施するような状況になっていないのが現実である。当該年度の提出書類の調査は、春の確定申告提出書類を整理して問題点を抽出し、内部の人事異動時期などを経て、ようやく秋口からの調査着手ということが一般的である。それにもかかわらず、本件事案は申告書が提出締め切りされた3ヶ月後には更正処分がなされている。

2.

本件事例は不動産所得の青色申告特別控除額65万円を控除することができるか否かについての争いである。65万円が否認されたとしたら発生する税額としてはせいぜい数十万円の三期分と思われる。そんなに多額な差異税額にならないのだが、なぜこの程度の税額で審査請求までに至ったのかについての理由は不明だが、金額の問題ではないところで大きな意見の対立があったものと推測することができる。

請求人Xは不動産収入がおよそ1千万円、そして給与収入もおよそ1千万円と推察される。不動産収入としても1千万円ほどの収入があればそこその金額であるから、青色申告特別控除の65万円が否認されるとしたら、よほど帳面がしっかりしていないなどの理由がない限り事業的規模として控除できるのではないかと考える。通常青色申告で処理されているならば現金出納帳など、日々の記帳がなされているものと考え。もし、その記帳レベルさえも保たれていないならば青色申告特別控除だけではなく青色申告の取消対象となるわけだが、本件事例では青色申告の取消は争点となっていない。ということで最低限の記帳なり帳簿保存はなされていると理解する。また、青色申告控除10万円が対象になるケースは複式簿記の程度まで記帳されていない、収支計算による申告者が対象となっている。そのことから考えると、本件事案は複式簿記の記帳がなされていない、さらには貸借対照表を申告書に添付できないなどという場合であれば、65万円の特別控除は対象とならないと判断する。

最近は数万円のパソコンソフトで十分複式簿記処理がなされ、貸借対照表も簡単に出力できるようになっている。だから、帳簿処理で対処できないというケースは高齢者や規模の小さい貸家を持っている年間数十万円程度の収入しかない、いわば自分の小遣いや年金の足しにするという感覚で、記帳など広告紙の裏に年に一回、申告時期の直前にまとめるという程度のところがようやく10万円の青色申告控除を適用しているというパターンが一般的ではないかと考える。場合によっては、このようなケースは青色申告さえも問題になるかもしれないが、現実には白色申告よりも青色申告を推進したいという税務行政庁の思いがあるのか、よほどのことがない限り青色申告が取り消されるような事例は見聞きしない。

なぜ65万円の青色申告特別控除制度が生まれたかについて考えれば、できる限り適正な記帳に基づいて申告がなされることを推進するために10万円の青色申告控除額をさらに増額して65万円の青色申告特別控除制度が生まれてきたわけで、制度の狙いは適正な記帳に基づく申告にある。このことから考えると65万円の特別控除額について問題にする場合は適正な申告がなされる複式簿記の処理状況に大きなポイントを置いて考えるべきである。

3 .

青色申告特別控除額の制定背景についての確認

この青色申告特別控除額が制定された経緯について考えるに、記帳水準を高めることに主眼があったということであればこの特別控除額を適用すべきかどうかについては記帳水準がどの程度であるかという判定基準を重視すべきことになろうかと考える。

「16年度税制改正の大綱」(財務省)より抜粋

八 その他

3 その他

(5) 取引を正規の簿記の原則に従って記録している者については、青色申告特別控除額を65万円(現行55万円)に引き上げる。なお、簡易な簿記の方法により記録している者に係る経過措置は、廃止する。

(注)上記の改正は、平成17年分以後の所得税について適用する。

(<http://www.mof.go.jp/genan16/zei001c.htm>)

ゼイタックス

税務関連情報 (2003/12/26)

青色特別控除を65万円に引き上げ簡易簿記は廃止

青色申告者の特典のひとつである青色申告特別控除は、記帳水準の向上を目的に1993年に創設されたもの。主に事業所得者や不動産所得者を対象に、記帳水準に応じて所得控除を認めており、正規の簿記(一般的には複式簿記)の原則に従い記帳して

いる人は現行では最高 55 万円が控除される。それが、2004 年度税制改正で 65 万円に引き上げられる。

これは、厳しいデフレ下、リスクに弱く、納税負担などの面でしわ寄せの大きい個人事業者の置かれた状況に配慮したもののだが、一方で、簡易な簿記の方法により記帳している事業者に認められている最高控除額 45 万円という経過措置は廃止される。いずれの措置も、2005 年分以後の所得税及び 2006 年分以後の個人住民税について適用される。

簡易な簿記の方法で記帳している人は、2005 年以降は正規な簿記の原則に従い記帳しないと、最高 10 万円の青色申告特別控除しか認められないことになり、その差は大きい。制度創設後 10 年が経ち、事業者の基調水準も向上したとの判断であろうが、これまで簡易な簿記の方法で記帳してきた人は、2005 年に向けて正規の簿記を習得する必要がある。

(http://www.taxcom.co.jp/news/zeimu/2003/2003_12/zeimu2003_12_26_001.htm)

4 .

所得税法が 10 種類の所得に分類して課税計算を異にしている理由は、各々の所得による特質から一律に課税することが不公平となることに寄る。そこで、個々の所得による特質を加味して分類しているわけで、この分類の本来的趣旨を超えて実質上の分類を形式上異なる分類に転化させることで課税上の有利さを利用するような問題が発生する。所得税法にはこの所得分類を制度として取り入れたことによる問題ではあるのだが、今回の事案は所得分類を違えたような事案ではない。同じ所得分類にありながら不動産所得については事業的規模にある不動産所得とそれ以下となる不動産所得がある。同じ所得分類内での区分の問題として取り上げられた事案である。

議論としては事業所得における事業の判断を考え方の基準として議論が進んでいるのだが、これは問題となった措置法 25 条の 2 第 3 項が「不動産所得又は事業所得を生ずべき事業を営むもの」と規定しているから、判断基準としては事業所得の事業判断基準を不動産所得における「事業を営むもの」という判断基準に準用しているということになる。

関係法令の要旨

措置法第 25 条の 2

第 3 項 青色申告書を提出することにつき税務署長の承認を受けている個人で不動産所得又は事業所得を生ずべき事業を営むものが、所得税法第 148 条第 1 項の規定により、当該事業につき帳簿書類を備え付けてこれにその承認を受けている年分の不動産所得の金額又は事業所得の金額に係る取引を記録している場合には、その年分の不動産所得の金額又は事業所得の金額は、同法第 26 条第 2 項又は第 27 条第 2 項の規定により計算した不動産所得の金額又は事業所得の金額から次に掲げる金額のうちいずれか低い金額を控除した金額とする。

第1号 65万円(平成16年法律第14号による改正前の金額55万円)

第2号 所得税法第26条第2項又は第27条第2項の規定により計算した不動産所得の金額又は事業所得の金額の合計額

5

判例の検討

昭和56年4月24日最高裁第二小法廷判決について

弁護士の顧問料についての事案で、事業所得と給与所得の区分について議論されたものであるが、その判決理由において述べられている理由に寄れば、「判断の一応の基準として、両者を次のように区別するのが相当である。すなわち、事業所得とは、自己の計算と危険において独立して営まれ、営利性、有償性を有し、かつ反覆継続して遂行する意志と社会的地位とが客観的に認められる業務から生ずる所得を」というとしている。

平成7年6月30日東京地裁判決

「事業所得を生ずる事業に比して役務提供の程度が低い不動産貸付けにあつて、不動産所得を生ずべき事業と事業以外の業務とを区別し、前者について事業所得と同様の必要経費算入等を認める前示の各規定の趣旨に照らせば、不動産貸付けにおける事業と事業以外の業務との判定に当たっては、役務提供の程度の差が必ずしも中心的要素にならないものといふことができる。

結局、不動産所得を生ずべき事業といえるか否かは、営利性・有償性の有無、継続性・反復性の有無、自己の危険と計算における企業遂行性の有無、その取引に費やした精神的肉体的労力の程度、人的・物的設備の有無、その取引の目的、その者の職歴・社会的地位・生活状況などの諸点を総合して、社会通念上事業といい得るか否かによつて判断されるべきものと解さざるを得ない。」

「不動産貸付の規模は、その貸付を反復継続して遂行する社会的地位やこれに費やす労力の程度を左右する一つの要素ではあり、その限りで、貸付規模の大小自体を基準とする措置法通達69の3-1(平成元年5月8日付直資2-208)の一応の合理性を肯認することができるというべきであるが、社会通念上事業に当たるか否かは、営利性・有償性の有無等の諸要素を総合考慮して判断されるべきものであり、専らその規模の大小によつてのみ、事業性の判断がされるべきものとは解し得ないというべきである。」

6

学説の検討

若干の税制についての議論

最適課税論と二元的所得税

最適課税論とは「課税による資源配分の効率性や所得分配の公平性などの観点を考慮し、両者の調整を図りつつ、望ましい税制のあり方を議論するものである。」(水野忠恒「租税法第2版」128頁)これは特に資産所得と勤労所得の区分が重要視される。

二元的所得税とは「北欧4国の所得税制であり、金融資産性所得には、低い比例税率で課

税し、勤労所得には、従来のように累進税率を適用するものである。」(水野 129 頁)

税大論叢 52 号 酒井 克彦

「不動産所得を利用した商品型タックス・シェルターに対する課税
- 所得税法 26 条の解釈論と廃止論を中心として - 」

要約より抜粋

(ロ) 不動産等の「貸付け」による所得の意義

不動産所得は不動産の「貸付け」による所得であるから、貸付行為の存在が前提とされるべきであると考えられる。

所得税法は、不動産等の貸付けが事業的規模によるものかあるいは業務的規模によるものかによって、課税上の取扱いを異にする。例えば、「事業」としての不動産所得を得ている場合には、一定の要件の下で青色事業専従者給与が認められる(所法 57)。単に貸付けている家屋の棟数や室数を前提としてこのような規定が設けられているのではなく、「貸付行為」が事業と見做される場合には人的役務提供の程度が増加するという点に着目しているのではなからうか。そうであるからこそ、事業的規模の不動産所得の場合にのみ、家族従業員への給与が必要経費として認められているとも理解できる。なお、不動産所得を積極的に「貸付け」による所得と理解することは、「事業等所得」として事業所得と一体とされていた所得区分の沿革に反するものではないと思われる。すると、貸付行為を行っているか否かという点こそが不動産所得を画する要件とされるべきであり、かような解釈が最も文理に素直な解釈であるといえよう。

ロ 貸付行為の認定の困難性

もっとも、所得税法 26 条の文言から積極的な貸付行為とそうでない貸付行為を峻別することは困難であるという疑問もあろう。このような疑問があるとしても、同条にいう「貸付け」を実際の行為性に着目して解釈する可能性が否定されるわけではない。不動産等の所有権が小学生の子供にあり、賃貸借契約書の存在があるからといって、その子に不動産所得があるといえるかについては疑問である。やはり「不動産等の貸付け」が行われているかどうかという観点から検討されるべき問題ではなからうか。この点は、例えば、近時の民法 555 条《売買》の「約する」を、合意にとどまらず手付金の交付の事実などより具体的意思の介在を重要視する民法解釈論の傾向と親和性を有する議論であるといえなくもない。

この問題を更に先に進めると、他人に委任や代理をして貸付けを行わせていた場合には、不動産所得の「貸付け」から離脱するののかという素朴な疑問に突き当たる。代理契約の内容や委任の本旨から依頼者における不動産等の貸付けの意思を読み取れない場合には、これを否定する余地はあると思われるが、この辺りの挙証は極めて難し

いといわざるを得ない。

(2) 不動産所得廃止論と商品型タックス・シェルター

イ 不動産所得廃止論

組合契約を利用するのではなく、代理契約や委任契約を介在させるスキームを構築することはたやすい。このことは、組合契約による商品型タックス・シェルターに係る組合課税上の損益通算に制限を加えることのみでは根本的な解決に繋がらないことを意味する。そこで、かかる観点から不動産所得廃止論を展開することが考えられる。不動産所得が廃止されれば、不動産等の貸付けによる所得を事業所得と雑所得にトレースして区分することになるが、不動産所得を生ずべき「事業」といえるか否かを、事業所得該当性の判断基準によって画すべきとする裁判例もあるところであり、これまでの所得税法の解釈に齟齬をきたすものではない。そもそも、不動産所得は資産合算制度の廃止でその役目を終えたともいい得るのであって、存置しなければならない積極的意義は見当たらないのではなかろうか。

ロ 事業所得の意義とリスク遮断

金融商品の運用益について事業所得と認定されることが少ないのは、事業所得を「自己の計算と危険において営利・継続的に行う経済活動による所得」と理解する考えが判例・学説により支持されているからである。すると、リスク回避を前提とした事業体から構成員への分配金は事業所得に該当するとはいえない。そうでなかったとしても、裁判例においては、自己の危険と計算における企画遂行性の有無、取引に要した精神的肉体的労力の程度等から事業所得性が判断されることが多いことに鑑みると、雑所得に該当するケースが多いと思われる。

(<http://www.nta.go.jp/ntc/kenkyu/ronsou/52/07/hajimeni.htm>)

7

事業所得を「自己の計算と危険において営利・継続的に行う経済活動による所得」と理解するなら本事案のその部分を検討すると

「自己の危険と計算における事業遂行性」について

Xの主張

1億円以上の借入をして取得した土地建物の貸し付けは十分自己の危険を持ちうる事業といえる。融資を受けるためには将来にわたる継続的な事業運営と長期事業計画が必要とされるから事業遂行上の企画性は必要である。

本件の投資額は極めて多額であるから、「駐車場付きの利用環境と貸付先の利便性を考慮した貸付先の選定など、本件投資に係わる危険負担は単なる投資としては過大と

もいえる」。

Yの主張

本件建物などは「すべて本件同族会社2社に貸し付けている」。本件駐車場は6台の駐車が可能であるが、賃貸人の募集は行っていない。

本件物件の賃貸先はXが「役員を務める本件同族会社2社及び親族に限られており、資産の取得に係わる投資額（借入金）が多額であったとしても、事業遂行上その企画性は乏しく、危険負担も少ない」。

審判所の判断

本件借入金の年間返済額は元利合計で1,015万円であり、本件貸付の年間賃貸料収入の約950万円を上回っている。

本件建物等は、本件同族会社2社が賃借を継続する限り、空き部屋が生ずる余地がなく、Xは賃借人の募集をする必要もないこと及び本件駐車場は、他人に貸し付けることは考えられていない。

要するに、自己の関係する法人に貸し付けることを主眼として行っている貸付は「自己の危険と計算における事業遂行性」には該当しないとしている。

8

まとめ

事業性の判定にはいろいろな要素が検討されるが、最終的には「自己の危険と計算における事業遂行性」が重要視されるものである。すると、自己の関係する同族関係会社だけに不動産を貸し付ける場合などは事業性が否認される確率が高いということになる。

しかし、本件事案について青色申告特別控除額制定の趣旨からすれば記帳水準が重要視されるべきであると考えるのであるが、その場合でも事業性の判定基準が重視されなければならぬのであろうか疑問が残る。