

daily コラム

2013年2月27日(水)

〒810-0001 福岡市中央区天神 2-8-49 ヒューリック福岡ビル7階
笠井良一税理士事務所 TEL 092-771-4421 FAX 092-771-1417
Email info@kasai-grp.co.jp

5%か、推定時価か

5%の概算原価の射程範囲

昭和27年以前から所有している土地や建物や借地権などを売却した時の譲渡原価については、実際の過去の取引の事実がどうだったかよりも、売却収入金額の5%をもって、その譲渡原価とする、と法律で規定しています。

もちろん、5%の概算原価よりも、実際の譲渡原価が高い場合は、実際の数値を使うこととされています。

なお、昭和28年以後取得のものについても、その譲渡原価を売却収入の5%とすることについては、条文に特に禁止規定がないということで、通達で拡大解釈し、不動産のみならず、株式その他有価証券一般に適用できるものとしています。

5%概算減価と推定実原価との関係

5%の概算原価の立法趣旨は、実原価の証明資料を紛失等したときの救済規定ではありません。実原価がわかっていたとしても、有利であれば使ってよいという規定なのです。

従って、実原価の証明資料を紛失等しているが、譲渡資産の取得時期がハッキリしているので、その取得当時の売買時価を推定することが可能な場合には、5%の概算

原価が不利であれば、概算時価ではなく推定時価を採用する方が、立法趣旨に叶っているのです。

判例と裁決例で確認できる課税庁見解

昭和44年地裁、翌45年高裁の判決で確定した事例では、税務署サイドが、譲渡資産の取得価額の推定方法として、日本不動産研究所発行の市街地価格指数について物件売却時と取得時のものを求め、物件売却価格にそれらの比を乗じていることに対して、その方法は相当と認定しています。

その後、何件かの類似の判決や国税不服審判所の裁決事例が現れており、取得時期が判明している係争事件では、税務署サイドとして、市街地価格指数による推定時価逆算法を常套手法にしています。

推定時価逆算法の射程範囲

推定時価逆算法適用の前提は、譲渡原価が不明なものの譲渡資産の取得時期がハッキリしている、という場合です。

もちろん、根拠となる市街地価格指数などの過去の累積された統計データがあることも前提です。



原価が分かっているときは推定時価は適用するものではない