

2019年 第4回勉強会 補助レジユメ

2019年9月17日（火）

第3火曜会（税務／鑑定 不動産評価研究会）

（事務局  セイワ不動産鑑定(株) 内）

本日のアジェンダ

趣旨説明外

(18:30～)

- 目的／勉強会スケジュール
- メンバー紹介
- フィードバックメモの配布

グラドルール等の

確認

- グラドルール
- 非常口・トイレ・Q&A

勉強会

(事例研究)

(20:00まで)

- 譲渡所得の金額の計算上控除する取得費について争われた事例
- 請求人ら、当初申告（概算取得費譲渡収入金額の5%を採用）
- 請求人ら、更正の請求において、市街地価格指数に基づき算定した金額とすべきと主張
- 原処分庁、概算取得費での申告は適法を主張
- 東裁（所）H25第91号 H26.3.4裁決

懇親会 (20:15～)

- 関内周辺

基本理念と目的

■ 基本理念

- 専門家として良質のサービスを提供し続けるために互いに切磋琢磨する

■ 目的

- 不動産に関わるある事象について、税務的、法律的、鑑定評価的観点から検討し、実務に役立てるヒントを得る
- 職種や所属が異なる方々と意見交換を行うことにより、あらたな“気付き”を得てそれをビジネスに活かす

第3 火曜会のコンセプト

◆ 税務上の不動産に関する知識の

- インプット
- アップデート



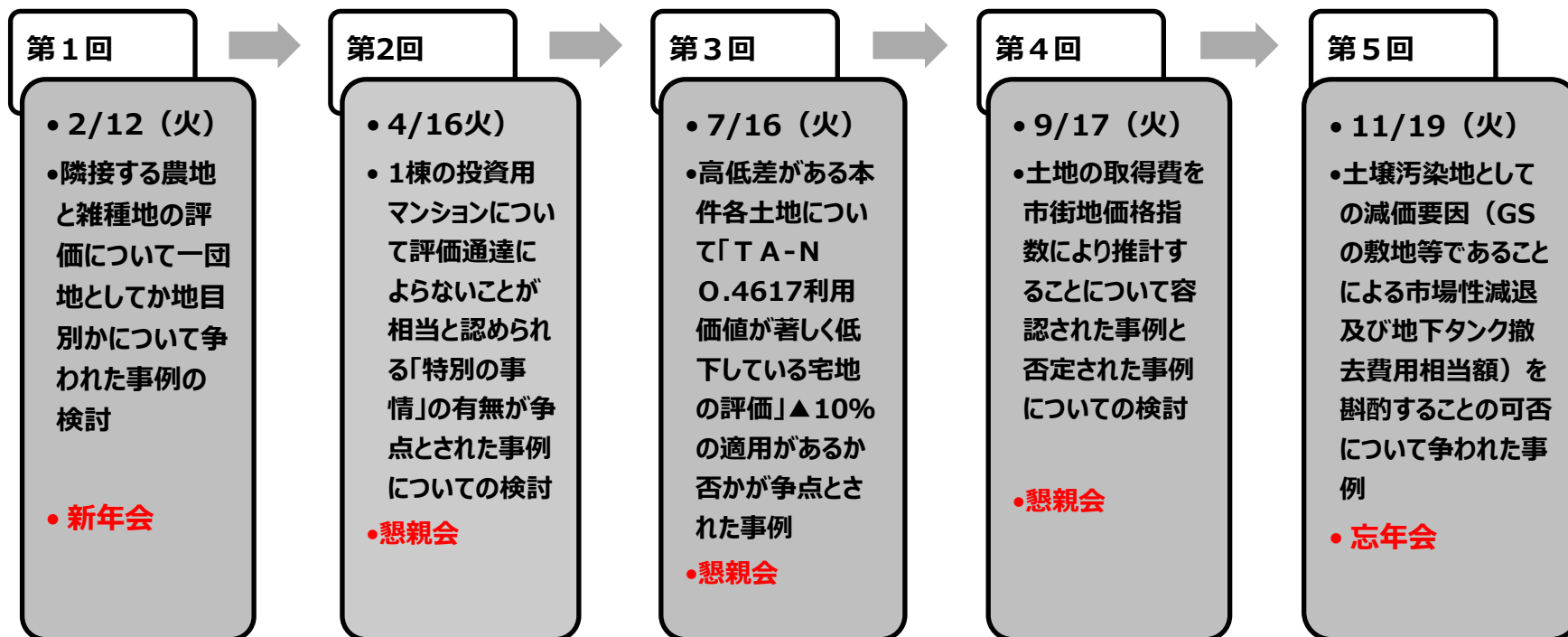
✓ スキルアップ

“知らないと、高くつく”

メンバー紹介

- あらたにご参加の方
- メンバー紹介

2019年 勉強会日程と内容



※勉強会でとりあげる**テーマのリクエスト**お待ちしております

※各回**第3** (2月のみ**第2**) **火曜日**を**予定**しています

※お知り合いの**関係専門家**をお誘いください

※内容は予告なく変更する場合がございますことを予めご了承ください

2019年「第3火曜会」の日程等

	第1回	第2回	第3回	第4回	第5回
日程	2/12 (火)	4/16 (火)	7/16 (火)	9/17 (火)	11/19 (火)
勉強会	18時30分～	18時30分～	18時30分～	18時30分～	18時15分～
懇親会	20時15分～ (新年会)	20時15分～	20時15分～	20時15分～	20時00分～ (忘年会)

※各回第3 (2月のみ第2) 火曜日です

グラドルール

- ✓ トイレ休憩などは各自適宜ご自由にどうぞ
- ✓ ケータイは禁止
- ✓ おやつは食べてもOK
- ✓ 他人の発言を尊重する（否定しない）
- ✓ 積極的な発言を歓迎します！
- ✓ SNSへの写真投稿はOK
- ✓ 参加者の意見は外部に持ち出さない

非常口・トイレ・Q&A

✓ 非常口

✓ トイレ

✓ Q&A

フィードバックが大切だと考えています！

匿名でお一人1コ（特にご批判 歓迎です）以上

ご協力をお願いいたします

(目次)

• フィードバック用紙の配布

- 0-4
- なぜこのテーマを選んだのか？
 - 事例研究
 - 要約 → 事案の概要 → 両者の主張 → 判断→実務上注意すべきポイント（その他の事例）

5

• まとめ（今回のポイント）

• フィードバック用紙の回収

◆ 土地の取得価額を直接証する契約書等の資料がなく不明な場合

➤ いわゆる概算取得費 5%を適用

➤ 市街地価格指数により推計する方法

✓ H12.11.16 裁決（大阪国税不服審判所）原処分庁が主張

✓ H26. 3. 4 裁決（東京国税不服審判所）棄却

0.1 今回のテーマについて（なぜ、このテーマを選んだのか？）

- ◆なぜ、H12は認められたのに、H26では棄却されたのか
- ◆2つの裁決の違いは何か
- ◆今後、実務上は、どう対応していけばいいのか

0.2要約 ここから

0.要約

裁決年月日	主な論点	論 点	結 論
2014.3.4 東京国税 不服審判所	<ul style="list-style-type: none">・国税通則法第23条 《更正の請求》第1項、同条第3項・所得税法第33条 《譲渡所得》第1項、同条第3項・所得税法第38条 《譲渡所得の金額の計算上控除する取得費》第1項・租税特別措置法第31条の4第1項 《長期譲渡所得の概算取得費控除》・「租税特別措置法（山林所得・譲渡所得関係）の取扱いについて」（S46.8.26付直資4-5ほか国税庁長官通達）31の4-1 《S28年以後に取得した資産についての適用》 ほか	本件各申告書に記載した譲渡所得の金額もしくは税額等の計算が国税に関する法律の規定に従っていなかったこと、又は当該計算に誤りがあったことにより、本件各申告書の提出により納付すべき税額が過大であるか否か。	棄 却

1. 事案の概要 (H12裁判との比較)

	H12.11.16裁判事例	H26.3.4裁判事例 (本件)
審査請求に至る経緯	<ul style="list-style-type: none"> ・審査請求人 (医療法人の役員)、H9年分の所得税について法定申告期限までに確定申告。 <u>(取得費は宅地取得価格+旧建物改築工事費)</u> ・原処分庁、更正処分及び過少申告加算税の賦課決定処分 <u>(取得費について市街地価格指数を採用した宅地価格+新建物価格+旧建物改築工事費)</u> ・請求人、異議申し立て。異議審理庁棄却。 ・審査請求人、審査請求を行う。 	<ul style="list-style-type: none"> ・審査請求人ら、H23年分の所得税について法定申告期限までに確定申告 (取得費は譲渡価額の100分の5に相当する金額)。 ・審査請求人、更正の請求を行う。<u>(取得費について市街地価格指数を採用)</u> ・原処分庁、更正をすべき理由がない旨の通知 ・請求人、異議申し立て。異議審理庁棄却。 ・審査請求人、審査請求を行う。

1. 事案の概要 (H12裁判との比較)

	H12.11.16裁判事例	H26.3.4裁判事例 (本件)
基礎事実	<ul style="list-style-type: none"> ・H9.8.7に請求人は宅地 (695.57㎡) 及び当該宅地上の木造瓦葺2階建の建物 (2棟) をEに対し、<u>総額31,500,000円で譲渡。売買契約書に物件ごとの金額記載なし。</u> ・旧建物は大正6年築、延160.38㎡ ・新建物は昭和55年築、延109.83㎡ ・請求人は昭和59年にFから本物件と1,131㎡の畑とを併せて、<u>総額3,000万円で取得。(と主張)</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ・請求人らは相続により、土地A～土地Eを取得被相続人が<u>当該土地を取得したのはS31～S40</u> 売買契約書等取得費を証明するものの提出なし。 ・H23.11に請求人は土地A～土地Eを譲渡。 ・このうち<u>土地C、土地D、土地Eについて、更正の請求</u>を行う。 <p>取得費 = 譲渡収入金額 × 市街地価格指数 (取得時 ÷ 譲渡時)</p> 

1. 事案の概要 (H12裁判との比較)

		H12.11.16裁判事例	H26.3.4裁判事例 (本件)
取得費 計 算	請求人	畑、旧建物及び新築物は価値なし。 取得費は3,000万円+旧建物の増改築費	土地A～Bは譲渡価額の100分の5に相当する金額。 <u>土地C～Eは市街地価格指数割合採用。</u>
	原処分庁	旧建物は価値なし。 <u>新築物は建築物価等より査定。譲渡価額から新築物価格を控除した価額に市街地価格指数割合を乗じ、宅地価格を査定。</u> これに旧建物の増改築費を加算したものが取得費とする。 	土地A～Eのすべてについて、 譲渡価額の100分の5に相当する金額 

1. 事案の概要

概要

【請求人らの各土地取得・売却状況】

(参考 推定)

	本件A土地	本件B土地	本件C土地	本件D土地	本件E土地
取得時期	1956/9/27	1959/6/1	1962/12/24	1963/11/18	1965/6/12
住宅地指数 (※1)	1.79	3.25	9.56	11.7	14.3
売却時期	2011/11/21	2011/11/22		2011/11/2	
住宅地指数 (※1)	98.7	98.7	98.7	98.7	98.7
住宅地指数割合 (※2)	1.8%	3.3%	9.7%	11.9%	14.5%
主張／申告	概算5%		市街地価格指数(更正)		

(※1) 全国で推定

(※2) 取得時指数 ÷ 譲渡時指数

1. 事案の概要

概要

【請求人らの各土地取得・売却状況】

(取得)

	A	B	C	D	E
取得年月日	S31.9.27	S34.6.1	S37.12.24	S38.11.18	S40.6.12
地目	雑種地	雑種地	雑種地	雑種地	畑
地積	786	405	662	436	1,347
持分	①47/100 ②22/100 ③31/100				

(売却)

各土地	契約日	代金 (円)	単価 (円/㎡)	引渡日	固都税清算金
A	H23.11.21	176,000,000	224,000	H23.11.21	122,454
B	H23.11.22	53,315,000	132,000	H24.2.2	385,128
C	H23.11.22	64,000,000	97,000	H24.2.2	781,454
D	H23.11.21	77,777,777	178,000	H23.12.16	24,571
E	H23.11.21	●●●	●●●	H24.2.20	●●●

2. 争点

争点

本件各申告書に記載した譲渡所得の金額もしくは税額等の計算が国税に関する法律の規定に従っていなかったこと、又は当該計算に誤りがあったことにより、本件各申告書の提出により納付すべき税額が過大であるか否か。

3. 両者の主張の要旨

主張の要旨

請求人	原処分庁
<p>次の(1)主張額についてと、(2)概算取得費についてのおり、本件の譲渡所得の金額の計算上控除する取得費については、請求人の主張額とすべきであり、<u>概算取得費を控除したものは、その計算が国税に関する法律の規定に従っていなかった</u>。したがって、本件各申告書に記載した譲渡所得の金額もしくは税額等の計算が、国税に関する法律の規定に従っていなかったこと又は当該計算に誤りがあったことにより、本件各申告書の提出により納付すべき税額が過大である場合として、<u>通則法第23条第1項第1号に当たる</u>。</p>	<p>次の(1)主張額についてと、(2)概算取得費についてのおり、本件の譲渡所得の金額の計算上控除する取得費については、<u>措置法第31条の4第1項の規定を適用して概算取得費で申告することは適法</u>。 <u>通則法第23条第1項第1号には当たらない</u>。 概算取得費を控除したものは、その計算が国税に関する法律の規定に従っていなかったものではない。 請求人らは、<u>本件各対象土地の各取得金額を証明しているものでもない</u>。</p>

3. 両者の主張の要旨

請求人	原処分庁
<p>(1)主張額について 資産の取得時期は判明、実際の取得費の額を直接証明する契約書等のない場合 →当該資産の取得時の時価をもって取得しているものと推認されることからすると、取得費の額は、取得時の時価を推計する方法により算定せざるを得ない。 <u>土地の取得費を算定する方法として、市街地価格指数を基に算定する方法があり、H12.11.16国税不服審判所裁決において合理的と認められている。</u> したがって、請求人らの主張額は、推認される取得費として合理的な金額である。</p>	<p>(1)請求人ら主張額は、本件各対象土地の取得時（S38-40当時）の市場価格を反映した時価相当額であるとは認められない。 市街地価格指数：六大都市における宅地価格の推移を示す指標（東京区部、横浜、名古屋、京都、大阪、神戸） <u>本件各対象土地は、市街地価格指数の適用外</u> ①所在地：<u>上記六大都市に該当しない。</u> ②現況地目：畑と推認 ③市街地価格指数：地価の長期的変動の傾向や平均的な地価の推移をみるには適している。しかし、<u>各都市の地価の絶対的水準を示すものではない。</u> <u>H12裁決：「宅地」の取得費に係る事件である。「畑」の取得費に係る事件である本件とはその前提を異にするから、直ちに本件に妥当するものではない。</u></p>

3. 両者の主張の要旨

主張の要旨

請求人	原処分庁
<p>(2) 措置法第31条の4第1項の規定を適用について 措置法第31条の4第1項の規定：昭和27年12月31日以前から引続き土地を所有していた場合に適用 <u>昭和28年1月1日以後の場合：</u> 当該規定を適用するのは、<u>措置法通達31の4-1</u>の定め →納税者の利益に反しない限り実務上容認されているもの<u>にすぎない。</u> 本件の場合、昭和28年1月1日以後に取得した土地を譲渡した場合において、措置法第31条の4第1項の規定を適用するのは、 ①厳格に法律のみに則るべきという観点からすれば、当該計算が国税に関する法律の規定に従っていない。 ②当該規定を適用する場合があるとしても、収入金額の100分の5という概算取得費の額は、実態からかけ離れた納税者に不利なもの。したがって、合理的な算定方法による取得価額を明示しており、措置法第31条の4第1項の規定を適用することは、納税者の利益に反し許されないことから、当該計算が、国税に関する法律の規定に従っていないものである。</p>	<p>(2) 措置法第31条の4第1項の規定の適用について <u>昭和28年1月1日以後に取得した土地を譲渡した場合</u> 納税者の利益に反しない限り、取得費の計算方法を異にしなければならない特段の理由は存在しない。 そのため、<u>措置法通達31の4-1</u>が定められた。 当該定めは、実際の取得費が証明できない納税者にとってはその利益に反しないもの。 その趣旨等において、租税法律主義に反するものとは認められない。 当該計算が国税に関する法律の規定に従っていないものである とはいえない。</p>

4. 判断

【法令解釈等】

➤更正の請求について

➤譲渡所得の金額の計算上控除する取得費について

◆所得税法第33条第3項、第38条第1項

◆措置法第31条の4第1項

- 個人がS27.12.31以前から所有していた場合100分の5
- 概算取得費 < 取得費 + 改良費が証明された場合
- S28.1.1以後に取得した土地の取得費が不明である場合
- 措置法通達31の4-1

4. 判断

【認定事実】

○本件被相続人の本件各土地の取得状況等について

→S31～S40にかけて、いずれも売買により取得

→本件各土地の取得に要した金額 + 改良費の額の合計額（取得費）を直接証明する証拠資料を提出しなかった。

→取得費について、直接証明する証拠資料がなく、実際の金額が不明であることから、

市街地価格指数を基に取得時の時価を算定する方法により、当該算定した取得時の時価が本件各土地の取得費であると推認する立場

→本件被相続人が取得した当時の、本件各土地の地目は、いずれも「畑」であった。

4. 判断

【あてはめ】

・市街地価格指数は、地価の長期的変動の傾向を見るための我が国唯一の指標として従来から利用されているが、個別の「宅地」価格の変動状況を直接的に示すものであるとは言えない。よって、本件被相続人が本件各土地を取得した時の市場価格を常に適切に反映するものとまでは言えない。

・本件各土地の所在地は六大都市に含まれていないが、請求人らは「六大都市市街地価格指数」を採用。本件各土地の取得当時の地目は何れも「畑」であって「宅地」ではない。

→所在や地目の異なる六大都市市街地価格指数を用いた割合が、本件各土地の地価の推移を適切に反映した割合であるということとはできない。

→請求人ら主張額は、本件被相続人が本件各土地を取得した時の時価であるとは認められない以上、請求人ら主張額が本件各土地の取得費であるとする事もできない。

4. 判断

【結論】

- 本件各土地の取得費が、本件各申告書に記載された本件各土地の譲渡による収入金額の100分の5に相当する金額（概算取得費）を超えると認めべき証拠なし
- 本件各申告書の提出により納付すべき税額が過大であるとは認められない。
- 請求人らについては国税通則法第23条第1項第1号に該当しない。
- 本件各更正の請求に対し、更正すべき理由があるとは認められないとしてされた本件各通知処分は、いずれも適法である。
- 審査請求をいずれも棄却する。

※実務上のポイント

- 合理的な推計方法と、その有効性について
- 取得時の現況地目について
- 更正の請求だから棄却されたのか？について

※実務上のポイント

〈合理的な推計方法とその有効性について〉

推計方法	有効性
市街地価格指数 ・全国、六大都市、六大都市を除く（ほか）	S30.3以降-現在まで 住宅地、商業地、工業地、全用途毎 大まかな変動状況
地価公示等 ・地価公示 ・都道府県地価調査	全国26,000地点（地価公示） S44以降-現在まで より個別具体的な変動状況
相続税路線価	1955（S30）年に導入 国税庁が実施 H4から地価公示の8割水準 それ以前は非常に低額

※実務上のポイント

ポイント

図1 全国市街地価格指数 Urban Land Price Index of Nationwide

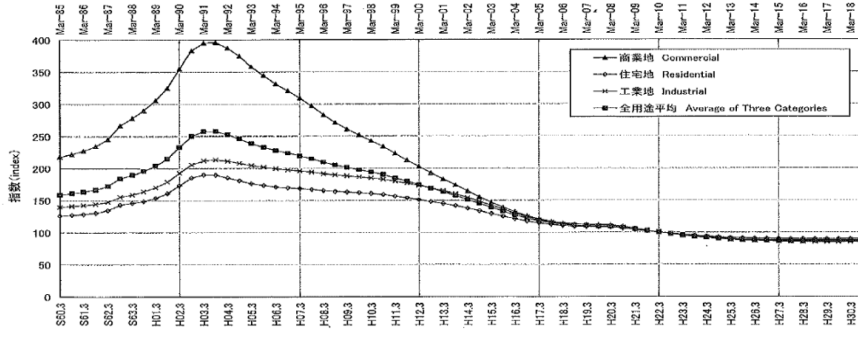


図2 六大都市市街地価格指数 Urban Land Price Index of Six Large City Areas

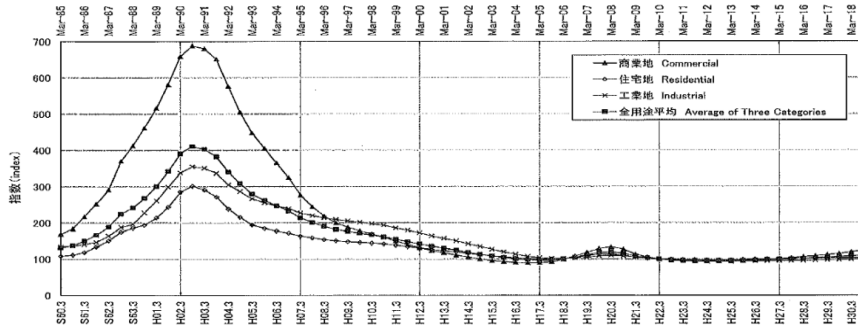
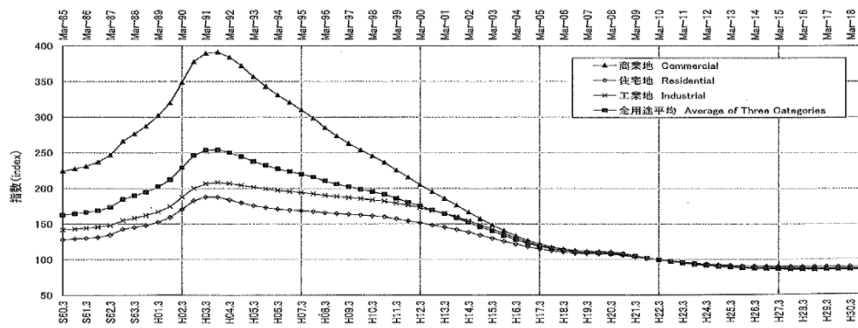


図3 六大都市を除く市街地価格指数 Urban Land Price Index of Nationwide Excluding Six Large City Areas



Copyright © by the Japan Real Estate Institute. All rights reserved.

市街地価格指数グラフ (出典) (一財) 日本不動産研究所

図4 東京圏市街地価格指数 Urban Land Price Index of Tokyo Metropolitan Area

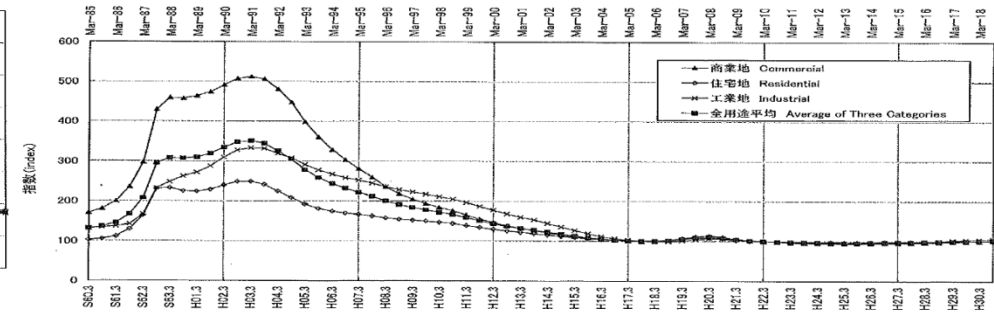


図5 大阪圏市街地価格指数 Urban Land Price Index of Osaka Metropolitan Area

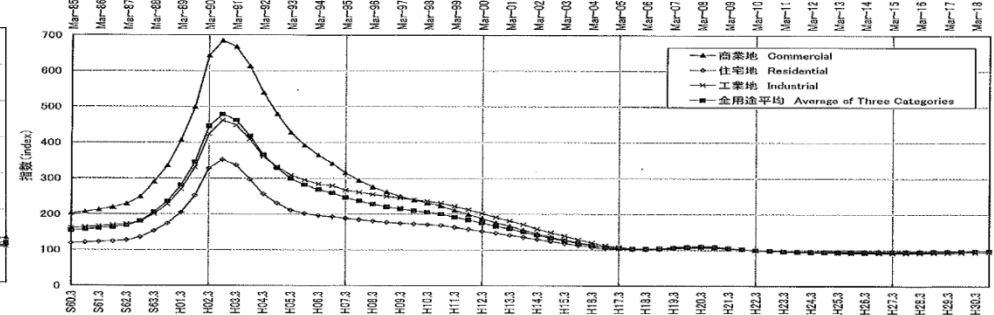
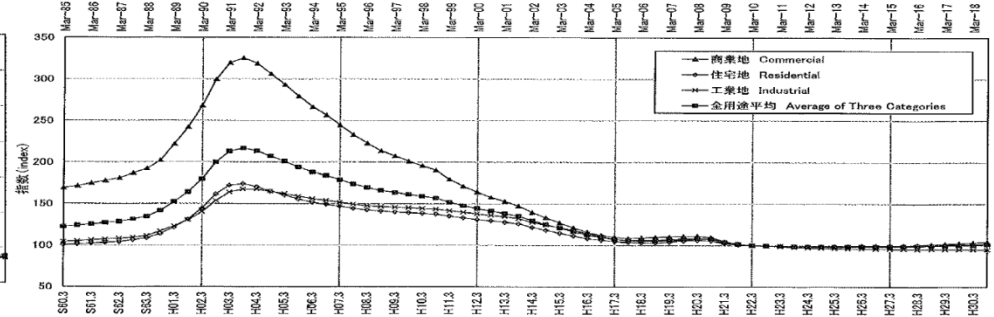


図6 名古屋圏市街地価格指数 Urban Land Price Index of Nagoya Metropolitan Area



Copyright © by the Japan Real Estate Institute. All rights reserved.

※実務上のポイント

〈取得時の地目について〉

疑問点	考察
● 畑で宅地の指数を適用したからダメ？	<p>本件では否定されているが、、、 対象地は金額（単価）からは“宅地”と同等と推定できる</p> <p>当初申告で六大都市以外を使用するなど適正に行っていれば認めれた可能性も</p>
● 畑の価格指数ならばいいのか？	<p><u>本件E土地の場合</u> 取得時、譲渡時とも「畑」 （想定例 千葉県）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・取得時期：S40.6.12 価額：152,250円／10a ・譲渡時：H23.11.21 価額：941,318円／10a ・取得時期÷譲渡時≒16.2%
● 畑であっても宅地化可能ならば、宅地指数でいいのか？	<ul style="list-style-type: none"> ・取得時と譲渡時の用途が異なる場合（ex.農地と宅地） ・昭和45年6月頃に線引き（市街化区域と調整区域）

※実務上のポイント

〈更正の請求だから棄却されたのか？について〉

当初申告	更正の請求
合理的な推計方法により求められた価格で申告 (ex) ・市街地価格指数により推計する方法 ・地価公示価格等	国税通則法第23条第1項の要件に該当するか否か ・法律の規定に従っていなかった ・計算の誤りだった

- ◆なぜ、H12では認められたのに、H26では棄却されたのか
- ◆2つの裁決の違いは何か
- ◆今後、実務上は、どう対応していけばいいのか

(補足資料)

〈国税通則法〉

(更正の請求)

第二十三条 納税申告書を提出した者は、次の各号のいずれかに該当する場合には、当該申告書に係る国税の法定申告期限から五年（第二号に掲げる場合のうち法人税に係る場合については、十年）以内に限り、税務署長に対し、その申告に係る課税標準等又は税額等（当該課税標準等又は税額等に関し次条又は第二十六条（再更正）の規定による更正（以下この条において「更正」という。）があつた場合には、当該更正後の課税標準等又は税額等）につき更正をすべき旨の請求をすることができる。

- 一 当該申告書に記載した課税標準等若しくは税額等の計算が国税に関する法律の規定に従つていなかったこと又は当該計算に誤りがあつたことにより、当該申告書の提出により納付すべき税額（当該税額に関し更正があつた場合には、当該更正後の税額）が過大であるとき。
 - 二 前号に規定する理由により、当該申告書に記載した純損失等の金額（当該金額に関し更正があつた場合には、当該更正後の金額）が過少であるとき、又は当該申告書（当該申告書に関し更正があつた場合には、更正通知書）に純損失等の金額の記載がなかつたとき。
 - 三 第一号に規定する理由により、当該申告書に記載した還付金の額に相当する税額（当該税額に関し更正があつた場合には、当該更正後の税額）が過少であるとき、又は当該申告書（当該申告書に関し更正があつた場合には、更正通知書）に還付金の額に相当する税額の記載がなかつたとき。
- 2 納税申告書を提出した者又は第二十五条（決定）の規定による決定（以下この項において「決定」という。）を受けた者は、次の各号のいずれかに該当する場合（納税申告書を提出した者については、当該各号に定める期間の満了する日が前項に規定する期間の満了する日後に到来する場合に限る。）には、同項の規定にかかわらず、当該各号に定める期間において、その該当することを理由として同項の規定による更正の請求（以下「更正の請求」という。）をすることができる。
- 一 その申告、更正又は決定に係る課税標準等又は税額等の計算の基礎となつた事実に関する訴えについての判決（判決と同一の効力を有する和解その他の行為を含む。）により、その事実が当該計算の基礎としたところと異なることが確定したとき その確定した日の翌日から起算して二月以内
 - 二 その申告、更正又は決定に係る課税標準等又は税額等の計算に当たつてその申告をし、又は決定を受けた者に帰属するものとされていた所得その他課税物件が他の者に帰属するものとする当該他の者に係る国税の更正又は決定があつたとき 当該更正又は決定があつた日の翌日から起算して二月以内
 - 三 その他当該国税の法定申告期限後に生じた前二号に類する政令で定めるやむを得ない理由があるとき 当該理由が生じた日の翌日から起算して二月以内
- 3 更正の請求をしようとする者は、その請求に係る更正前の課税標準等又は税額等、当該更正後の課税標準等又は税額等、その更正の請求をする理由、当該請求をするに至つた事情の詳細その他参考となるべき事項を記載した更正請求書を税務署長に提出しなければならない。
- 4 税務署長は、更正の請求があつた場合には、その請求に係る課税標準等又は税額等について調査し、更正をし、又は更正をすべき理由がない旨をその請求をした者に通知する。
- 5 更正の請求があつた場合においても、税務署長は、その請求に係る納付すべき国税（その滞納処分費を含む。以下この項において同じ。）の徴収を猶予しない。ただし、税務署長において相当の理由があると認めるときは、その国税の全部又は一部の徴収を猶予することができる。
- 6 輸入品に係る申告消費税等についての更正の請求は、第一項の規定にかかわらず、税関長に対し、するものとする。この場合においては、前三項の規定の適用については、これらの規定中「税務署長」とあるのは、「税関長」とする。
- 7 前二条の規定は、更正の請求について準用する。

(補足資料)

〈所得税法〉

（譲渡所得）

第三十三条 譲渡所得とは、資産の譲渡（建物又は構築物の所有を目的とする地上権又は賃借権の設定その他契約により他人に土地を長期間使用させる行為で政令で定めるものを含む。以下この条において同じ。）による所得をいう。

- 2 次に掲げる所得は、譲渡所得に含まれないものとする。
 - 一 たな卸資産（これに準ずる資産として政令で定めるものを含む。）の譲渡その他営利を目的として継続的に行なわれる資産の譲渡による所得
 - 二 前号に該当するもののほか、山林の伐採又は譲渡による所得
 - 3 譲渡所得の金額は、次の各号に掲げる所得につき、それぞれその年中の当該所得に係る総収入金額から当該所得の基因となつた資産の取得費及びその資産の譲渡に要した費用の額の合計額を控除し、その残額の合計額（当該各号のうちいずれかの号に掲げる所得に係る総収入金額が当該所得の基因となつた資産の取得費及びその資産の譲渡に要した費用の額の合計額に満たない場合には、その不足額に相当する金額を他の号に掲げる所得に係る残額から控除した金額。以下この条において「譲渡益」という。）から譲渡所得の特別控除額を控除した金額とする。
 - 一 資産の譲渡（前項の規定に該当するものを除く。次号において同じ。）でその資産の取得の日以後五年以内にされたものによる所得（政令で定めるものを除く。）
 - 二 資産の譲渡による所得で前号に掲げる所得以外のもの
 - 4 前項に規定する譲渡所得の特別控除額は、五十万円（譲渡益が五十万円に満たない場合には、当該譲渡益）とする。
 - 5 第三項の規定により譲渡益から同項に規定する譲渡所得の特別控除額を控除する場合には、まず、当該譲渡益のうち同項第一号に掲げる所得に係る部分の金額から控除するものとする。

（譲渡所得の金額の計算上控除する取得費）

- 第三十八条 譲渡所得の金額の計算上控除する資産の取得費は、別段の定めがあるものを除き、その資産の取得に要した金額並びに設備費及び改良費の額の合計額とする。
- 2 譲渡所得の基因となる資産が家屋その他使用又は期間の経過により減価する資産である場合には、前項に規定する資産の取得費は、同項に規定する合計額に相当する金額から、その取得の日から譲渡の日までの期間のうち次の各号に掲げる期間の区分に応じ当該各号に掲げる金額の合計額を控除した金額とする。
 - 一 その資産が不動産所得、事業所得、山林所得又は雑所得を生ずべき業務の用に供されていた期間 第四十九条第一項（減価償却資産の償却費の計算及びその償却の方法）の規定により当該期間内の日の属する各年分の不動産所得の金額、事業所得の金額、山林所得の金額又は雑所得の金額の計算上必要経費に算入されるその資産の償却費の額の累積額
 - 二 前号に掲げる期間以外の期間 第四十九条第一項の規定に準じて政令で定めるところにより計算したその資産の当該期間に係る減価の額

(補足資料)

〈租税特別措置法〉

(長期譲渡所得の概算取得費控除)

第三十一条の四 個人が昭和二十七年十二月三十一日以前から引き続き所有していた土地等又は建物等を譲渡した場合における長期譲渡所得の金額の計算上収入金額から控除する取得費は、所得税法第三十八条及び第六十一条の規定にかかわらず、当該収入金額の百分の五に相当する金額とする。ただし、当該金額がそれぞれ次の各号に掲げる金額に満たないことが証明された場合には、当該各号に掲げる金額とする。

- 一 その土地等の取得に要した金額と改良費の額との合計額
 - 二 その建物等の取得に要した金額と設備費及び改良費の額との合計額につき所得税法第三十八条第二項の規定を適用した場合に同項の規定により取得費とされる金額
- 2 第三十条第二項の規定は、前項の規定を適用する場合について準用する。この場合において、同条第二項本文中「山林」とあるのは「第三十一条の四第一項に規定する土地等又は建物等（以下この項において「土地建物等」という。）」と、同項ただし書中「山林」とあるのは「土地建物等」と読み替えるものとする。

(通達)

措置法第31条の4《長期譲渡所得の概算取得費控除》関係
(昭和28年以後に取得した資産についての適用)

31の4-1 措置法第31条の4第1項の規定は、昭和27年12月31日以前から引き続き所有していた土地建物等の譲渡所得の金額の計算につき適用されるのであるが、昭和28年1月1日以後に取得した土地建物等の取得費についても、同項の規定に準じて計算して差し支えないものとする。

本日のフィードバックをお願いします！

匿名でお一人1コ（特にご批判歓迎^^）

おつかれさまでした

懇親会へ行きましょう！