

債務超過ではなく資力喪失要件を満たさず

# 多額の借入金弁済を目的とした 不動産譲渡を非課税と認めず

多額の借入金の弁済を目的としたマンション不動産の譲渡をめぐり、その譲渡所得が資力喪失要件を満たした非課税所得（所法9⑩）に該当するか否かが争点となった税務訴訟で東京地裁（民事第3部・篠田賢治裁判長）は令和8年3月18日、非課税所得に該当しないと判断して納税者の訴えを棄却する判決を下した（確定済み）。本件譲渡における消費税等相当額（本件譲渡時の課税期間に属するもの）を負債に計上すれば債務超過となる旨を主張した納税者に対し東京地裁は、消費税等は納税者の申告により確定することからすれば、本件譲渡時における消費税等相当額は客観的かつ具体的な金額をもって算定したものとは認められず、これを負債に計上することはできないという判断を示した。そのうえで、本件譲渡時点において納税者は債務超過の状態ではなく、「資力を喪失して債務を弁済することが著しく困難である場合」であったとは認められないと結論付けている。

## 資力喪失要件の判断に当たり確定申告前の消費税等は負債に計上できず

本件は、多額の借入金の弁済を目的とした納税者による土地及びマンションの本件譲渡をめぐる所得税の課税関係が問題となった税務訴訟である。具体的には、本件譲渡に係る譲渡所得が所得税法9条1項10号に規定する非課税所得に該当するか否か（「資力を喪失して債務を弁済することが著しく困難」な状況か否か）という点が問題となっていた。

事実関係をみると、不動産賃貸業を営む個人事業者である納税者（原告）は平成元年頃に、土地の購入資金及び土地上のマンションの建築資金として銀行から約12億円を借り入れた。このとき納税者は、信用保証会社との間で借入金について保証委託契約を締結していた。その後、納税者による借入金返済が滞ったことを受けて信用保証会社は令和元年8月、銀行に対して借入金の元金に係る残債

務の全額約12億円を代位弁済していた。

納税者は令和2年2月、土地及びマンションを第三者である買主に約13億円（本件売買代金）で売り渡す旨の売買契約を締結した。この本件譲渡と同時に、本件売買代金を原資として借入金元金の弁済を信用保証会社に対して行ったことにともない、納税者は借入金に係る遅延損害金債務約9,800万円の全額が免除された（この債務免除益に関する裁判所の判断は右下の囲みを参照）。

納税者は、令和2年分の所得税等の確定申告の際に、本件譲渡に係る譲渡所得について非課税所得（所法9⑩）に当たるとして所得に計上していなかった。これに対し税務署は、本件譲渡に係る譲渡所得は非課税所得に当たらないとして課税処分を行った。これを不服とした納税者は、本件譲渡に係る譲渡所

得は非課税所得に当たるとして課税処分を取り消しを求める訴訟を提起するに至った。納税者は、本件譲渡時の属する課税期間における消費税等相当額約6,500万円、本件譲渡に係る譲渡所得税相当額750万円、住民税等相当額1,000万円を負債に含めれば債務超過であったと指摘したうえで、本件譲渡時点において「資力を喪失して債務を弁済することが著しく困難である場合」に当たるから譲渡所得は非課税であると主張していた。

### 資力喪失要件の解釈を裁判所が示す

裁判所はまず、「資力を喪失して債務を弁済することが著しく困難である場合」（所法9⑩）の意義について、「資産の譲渡の時点において債務者の全財産の総額に照らし債務超過の状態が著しく、その者の信用・才能等を活用しても現にその債務の全部を弁済するための資金を調達することができないのみならず、近い将来においても調達することができると認められる場合をいい、これに該当するか否かの判断に当たっては、資産の譲渡の時点における弁済可能な金額を客観的かつ具体的な金額をもって算定すべきであると解するのが相当である」という判断の枠組みを示した。そして本件については、納税者は本件譲渡時点において債務超過の状態ではなく、「資力を喪失して債務を弁済することが

著しく困難である場合」であったとは認められないと判断して非課税所得には該当しないと結論付けている。

### 客観的かつ具体的な金額の算定が必要

裁判所は、消費税等相当額については、消費税額が納税者の申告により確定することからすれば、本件譲渡時点では消費税の納税義務は発生しているものの、いまだ納付すべき消費税額は確定しておらず、納税者が主張する消費税額は飽くまで仮計算により算出した金額にすぎないと指摘。客観的かつ具体的な金額をもって算定したものと認められず、本件譲渡時点における納税者の負債に計上することはできないとした。また、譲渡所得税相当額については、所得税の納税義務は暦年の終了の時に成立するのみならず、所得税額が納税者のする申告により確定することからすれば、納税者が主張する譲渡所得税相当額は確定した納付すべき税額ではないから、客観的かつ具体的な金額をもって算定したものと認められず、これを負債に計上することはできないとした。さらに、住民税等相当額については、納税者がその詳細を明らかにしていないことから本件譲渡の時点における客観的かつ具体的な金額をもって算定することができないとして、これを負債に計上することはできないとした。

### 遅延損害金に係る債務免除益に総収入金額不算入の特例は適用できず

本件における納税者による土地及びマンションの譲渡をめぐっては、譲渡と同時に納税者の負う借入金に係る遅延損害金債務について納税者が受けた債務免除益に総収入金額不算入の特例（所法44の2）の適用があるか否かという点も争点となっていた。この点に関し裁判所は、所得税法44条の2第3項所定の申告要件の必要性及び合理性を認めたとうえで、納税者が提出した所得税等の確定申告書には同条第1項の規定の適用を受ける旨などの記載がないことから、同条第3項所定の申告要件を満たさず同条1項の規定の適用を受けることはできないと判断している。