

税務解説即答 3問

1 概算取得費適用後の更正の請求の可否

Q 私は、父から相続した分譲マンションを令和5年に譲渡して、確定申告をしました。その際、登記簿謄本の情報から昭和56年の新築時に父が購入したことはわかりましたが、購入金額が不明だったため、当初申告では概算取得費により譲渡所得税を計算しています。

その後、そのマンションの管理組合から、新築時の分譲価格を2,200万円とする当時の広告の提供を受けることができたのですが、この場合、この分譲価格を取得費として更正の請求をすることはできるのでしょうか。

A 概算取得費による譲渡所得の申告は、租税特別措置法第31条の4第1項等の規定に基づき認められている。一方、国税通則法第23条第1項第1号により認められる更正の請求は、「納税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、当該申告書の提出により納付すべき税額が過大であるとき」にできるものと定めている。

本事例の場合、当初申告において概算取得費を適用したことは、国税通則法第23条第1項第1号に定める要件に該当するか否かが問題となるが、租税特別措置法第31条の4第1項ただし書きには、「当該金額がそれぞれ次の各号に掲げる金額（※筆者注：端的には、実際の取得費とされる金額を指す）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」とあり、実際の取得費に満たない場合に概算取得費は適用されるため、実際の取得費が概算取得費より大きい場合には、その実際の取得費が証明されることを前提として、更正の請求をす

ることが可能である。

ただし、本事例の場合、購入金額として証明される2,200万円は建物及び土地の購入金額の合計額であることから、何らかの方法によりこれを建物分と土地分に合理的に区分し、建物分については昭和56年の取得時から譲渡時までの減価を考慮して取得費を計算した上で、更正の請求の可否を判断することになる。

なお、本事例とは反対に、概算取得費より不利な実際の取得費により申告をした税理士職業賠償責任保険の事故事例として「株式の譲渡所得の計算における概算取得費・実際の取得費の有利不利判断誤りにより過大納付となった事例」があることに留意したい（株日税連保険サービス「税理士職業賠償責任保険事故事例」（2017年7月1日～2018年6月30日））。

2 評価会社が課税時期前3年以内に取得した貸家及び貸家建付地の評価

Q 取引相場のない株式の評価対象会社（以下「A社」）は、課税時期の3年以内に取得した家屋及びその敷地（以下「評価対象不動産」）を所有しているが、その家屋を取得後に賃貸の用に供しており、取得時（自用）と課税時期（賃貸用）とで利用方法が異なります。

A社の株式の「1株当たりの純資産価額（相続税評価額によって計算した金額）」の計算上、この家屋及びその敷地はどのように評価するのでしょうか。

A 財産評価基本通達185では、評価会社が課税時期前3年以内に取得又は新築した土地及び家屋等の価額は、課税時期における通常の取引価額に相当する金額により評価することが定められている。また、貸家及び貸家建付地の評価方法は、借家権や賃貸割合を考慮した一定の算式

により評価することが定められ（評基通26, 同93）、実務上の簡便性への配慮から、その土地や家屋等の帳簿価額が、通常取引価額に相当すると認められる範囲において、その帳簿価額を通常取引価額とすることが認められている（評基通185）。

本事例の場合、A社の純資産価額の計算上、評価対象不動産について、貸家及び貸家建付地としての通常取引価額の算定が困難である場合には、その評価対象不動産の帳簿価額を、自用地としての通常取引価額とし（ただし、その帳簿価額が通常取引価額に相当する場合に限る）、その価額に財産評価基本通達93（貸家の評価）及び同26（貸家建付地の評価）の定めを適用して評価する。

3 資本を有しない法人と交際費等の損金不算入

Q 医療法人社団B会（以下「B会」）は、持ち分なしの医療法人です。B会の当期（令和7年3月期）の決算状況は次のとおりです。

当期のB会の交際費等の支出は300万円（うち、1人当たり1万円以下の飲食等に係る交際費等の額は180万円）ですが、交際費等の損金不算入額の計算はどのようになるのでしょうか。

■ B会の決算の概要

| 項目 | 金額 |
|-------|-----------|
| 総資産 | 3億2,000万円 |
| 総負債 | 1億2,000万円 |
| 当期純利益 | 2,000万円 |

A 期末の資本金の額又は出資金の額が1億円以下である法人については、次のいずれかの金額（その他の法人については、次の1の金額）が交際費等に係る損金不

算入額となる（措法61の4①）。

1 交際費等の額のうち、飲食等に係る交際費等の額（飲食その他これに類する行為のために要する費用（専らその法人の役員もしくは従業員又はこれらの親族に対する接待等のために支出するものを除く）の50%に相当する金額を超える部分の金額

2 交際費等の額のうち、800万円にその事業年度の月数を乗じ、これを12で除して計算した金額（定額控除限度額）を超える部分の金額

なお、医療法人のように資本を有しない法人の場合、次の方法により計算した金額を、期末の資本金の額として判定する（措令37の4①）。

$$\text{（総資産の帳簿価額 - 総負債の帳簿価額 - 当期利益（or + 当期損失））} \times 60\%$$

本事例の場合、B会の期末の資本金の額とされる金額は、1億800万円（（3億2,000万円 - 1億2,000万円 - 2,000万円）× 60%）となり、1億円を超えるため、上記2の定額控除限度額は適用できない。

そのため、B会の令和7年3月期の交際費等の損金不算入額は、210万円（300万円 - （180万円 × 50%））となる。

なお、会計検査院による指摘事項において、資本を有しない法人の交際費等の扱いに係る徴収不足が、令和5年度に10,430,600円（6事項）、令和4年度に17,187,400円（7事項）、令和3年度に5,461,100円（6事項）と、金額にバラつきはあるものの、毎年度の指摘事項となっており、対象法人の決算処理に当たっては改めて留意しておきたい。

（T.W.）