

アンカーニュース

固定資産税における適正な時価は？

先ごろ、最高裁判所第二小法廷は、土地の適正な時価は客観的な交換価値や評価基準によって算定されるべきであるとして、東京高裁の判決を破棄するとともに、差し戻す判決を下しました。この事件は、東京都が土地1を7億7707万円、土地2を1億994万円と価格決定し、土地課税台帳に登録したところ、その土地の所有者である納税者が、登録価格は適正な時価を超えているとして、決定の取消しを求めたものです。この事件で東京高裁は、固定資産税の課税標準であるその固定資産の適正な時価は、その年度において固定資産から得ることのできる収益を基準に資本還元した価格、すなわち収益還元価格によって算出されるべきであるとしてきました。そして、土地1を3億8930万円、土地2を5489万円と判断するとともに、東京都に対し、この価格を越える部分について違法であり取り消すべきであるとの判断を下していました。

ところが最高裁判所は、固定資産税はもともと、個々の土地の収益性に関係なくその所有者に対して課する税であるところから、その課税標準とされている土地の価格である適正な時価とは、正常な条件の下に成立する土地の取引価格である客観的な交換価値をいうとしてきました。つまり、土地の時価を収益還元価格によって算出すべきであるとし、客観的な交換価値を決定することもなく土地の収益還元価格を超えた部分を取り消すべきとする高裁判決は破棄すべきであると判断したのです。そして、東京都が賦課した本件の土地の価格が、客観的な交換価値や評価基準によって決定される価格を上回るものであるかどうかについて審理をするために、原審である東京高裁に差し戻す判断を下しました。



発行者

合 同 事 務 所 ア ン カ ー

(司法書士・土地家屋調査士・行政書士)

TEL 03-5575-3457 FAX 03-5575-9385

税 理 士 山 下 健 人 事 務 所

TEL 03-5728-3113 FAX 03-5728-3348

担当：山下・宇梶