

答 申

審査請求人（亡〇〇〇〇（以下「亡請求人」ということがある。）が提起し、その長女である〇〇〇〇が行政不服審査法15条1項の規定に基づき、審査請求人の地位を承継した。以下「請求人」という。）が提起した、地方税法（令和5年法律第1号による改正前のもの。以下「法」という。）72条の2第3項及び東京都都税条例（昭和25年東京都条例第56号。以下「条例」という。）25条4項の規定に基づく個人の行う事業に対する事業税（以下「個人事業税」という。）賦課処分に係る審査請求について、審査庁から諮問があったので、次のとおり答申する。

第1 審査会の結論

本件審査請求は、棄却すべきである。

第2 審査請求の趣旨

本件審査請求の趣旨は、東京都〇〇都税事務所長（以下「処分庁」という。）が、亡請求人に対し、令和3年11月11日付けで行った令和3年度の個人事業税賦課処分（内容は、別紙1処分目録記載のとおり。以下「本件処分」という。）について、その取消しを求めるものである。

第3 請求人の主張の要旨

請求人は、おおむね以下の理由から、本件処分の違法性又は不当性を主張している。

請求人は、従来から不動産賃貸業を行っており、平成28年より老朽化した一部の木造の建物を取り壊し、隣接する土地の買収等を行った上で、RC9階建て賃貸マンションを建設することを計画した。取壊し費用や土地取得に伴う費用等が繰越欠損金として平成29年、平成30年にかけて発生したが、処分庁はこれを国税と異なる方法で計算し、繰越欠損金全額を令和元年、令和2年分の個人事業税の申告所得計算上控除できないとした。

法、取扱通知（後記第6・1・(2)参照）にも、処分庁のような月数

按分方法を取ることは明記されておらず、また、今回取壊し期間中の残りの部屋数では非課税収入とするのが処分庁の見解であるが、10室以上は課税、10室未満は非課税とは明記されていない。不動産貸付等は、もともと課税事業収入であり、建築に伴い一時的に5棟10室未満になっても、非課税ではなく、課税の範囲にならないということである。そして、290万円の基礎控除は、非課税にするためのものではなく、免税枠内にするための基礎控除である。よって、課税収入、非課税収入の按分計算は、請求人の場合当てはまらない。

今回の建物の取壊しは、新たに他の事業や非課税事業にするために行ったのではなく、部屋数、貸付規模をより増やすための建替えであり、事業の内容を変更したものではないため、繰越欠損金を全額控除できると解釈される。

処分庁は、個人事業税課税事務提要（後記第6・1・(3)参照）など一般に公表されている方法以外で課税計算を行っており、それを基にした本件処分は違法、不当である。

第4 審理員意見書の結論

本件審査請求には理由がないから、行政不服審査法45条2項の規定を適用して、棄却すべきである。

第5 調査審議の経過

審査会は、本件諮問について、以下のように審議した。

年 月 日	審 議 経 過
令和 6年 1月29日	諮問
令和 6年 3月15日	審議（第87回第2部会）
令和 6年 5月24日	審議（第88回第2部会）

第6 審査会の判断の理由

審査会は、請求人の主張、審理員意見書等を具体的に検討した結果、以下のように判断する。

1 法令等の定め

(1) 個人事業税の納税義務者

法72条の2第3項は、個人事業税は、個人の行う第一種事業、第二種事業及び第三種事業に対し、所得を課税標準として事務所又は事

業所所在の道府県（法1条2項により「都」と読み替える。）において、その個人に課するとしている。

そして、法72条の2第8項は、「第一種事業」として「不動産貸付業」（同項4号）、「駐車場業」（同項13号）を定めている。

(2) 不動産貸付業の認定基準（取扱通知）

法の規定全般の解釈・適用に関する地方自治法245条の4第1項の規定に基づく技術的な助言である「地方税法の施行に関する取扱いについて（道府県税関係）」（平成22年4月1日総税都第16号（全部改正）総務大臣通知。以下「取扱通知」という。）は、「事業税の課税客体の認定については、次の諸点に留意すること。」として、不動産貸付業に係る認定に関し、「不動産貸付業とは、継続して、対価の取得を目的として、不動産の貸付け（中略）を行う事業をいう」とし、不動産貸付業に該当するかどうかの認定は、「所得税の取扱いを参考とする」が、「アパート、貸間等の一戸建住宅以外の住宅の貸付けを行っている場合においては居住の用に供するために独立的に区画された一の部分の数が（中略）10以上であるものについては、不動産貸付業と認定すべきものである」としている（第3章・第1節・第2・2の1・(3)・ア）。

(3) 不動産貸付業の認定基準（事務提要）

東京都では、個人事業税の課税事務に当たり、「個人事業税課税事務提要」（平成24年8月1日付24主課課第153号東京都主税局長通達。以下「事務提要」という。）を定めており、第3章・第2節・第4・2において、不動産の貸付けが、不動産貸付業に該当するかどうかの認定は、所得税の取扱いを参考とするが、社会通念上事業と称するに至る規模、賃貸料収入の状況、貸付不動産の管理の状況等を総合勘案して判定することとなるとしており、具体的には、同・(2)において、不動産の貸付規模が次に掲げる基準に該当するものは、不動産貸付業と認定することとしている。

ア 住宅用不動産の貸付けを行っている場合

- (ア) 一戸建住宅以外の住宅（アパート、貸間等）にあつては、居住の用に供するために独立的に区画された一の部分の数が10以上（中略）であるもの。

(イ)及び(ウ) (略)

イ 住宅用以外の不動産の貸付けを行っている場合

(ア) 独立家屋以外の建物にあっては、貸与することができる独立的に区画された一の部分の数が10以上であるもの。

(イ)及び(ウ) (略)

ウ 前記各種の不動産の貸付けを併せて行っている場合

(ア) 貸付不動産のうち一の種類の不動産が前記ア又はイの基準以上であるもの。

(イ) (ア)以外のもので、前記ア又はイの独立的に区画された一の部分の数、棟数又は貸付契約件数の合計が10以上であるもの。

(4) 駐車場業の認定

事務提要は、駐車場業とは、対価の取得を目的として、自動車の駐車のための場所を提供する事業をいうとし（第3章・第2節・第13・1）、建築物である駐車場に該当する場合は駐車場業に該当するとしている（同・2・(1)）。

(5) 個人事業税の課税標準

法72条の49の11第1項は、個人事業税の課税標準は、当該年度の初日の属する年の前年中（以下、単に「前年中」という。）における個人の事業の所得によるとしている。なお、条例も同旨の規定を置いている（条例38条1項）。

法72条の49の12第1項は、前年中における個人の事業の所得は、当該個人の前年中における事業に係る総収入金額から必要な経費を控除した金額によるものとし、この法律又は政令で特別の定めをする場合を除くほか、前年中の所得税の課税標準である所得につき適用される所得税法26条に規定する不動産所得の計算の例によって算定するとしている。

そして、法72条の50第1項は、個人事業税を課する場合においては、道府県知事（法1条2項により「都知事」と読み替える。）は、所得税法26条に規定する不動産所得について、当該個人が税務官署に申告した課税標準を基準として、事業税を課するものとしている。

(6) 課税事業と非課税事業等を併せて行う場合の課税標準

事務提要は、法72条の4第2項の非課税事業及び課税対象外事業（以下、併せて「非課税事業等」という。）と課税事業とを併せて行う場合の個人事業税の課税標準の算定方法について、課税事業と非課税事業等との経理が明確に区分されていないものについては、それぞれの事業を通じて得た総所得金額をそれぞれの事業の売上総利益（差

益)によってあん分し、課税事業に係る所得金額を算定する旨を定めている(第4章・第5節・第1・3・(2))。

(7) 課税標準の算定における損失の繰越控除

ア 法72条の49の12第6項は、同条1項の規定によって個人の事業の所得を計算する場合において、当該個人の前年前3年間における所得の計算上生じた損失の金額で前年前に控除されなかった部分の金額については、当該損失の生じた年分につき法72条の55の規定による申告をしている場合で、かつ、その後の年分につき連続して当該申告をしている場合には、当該損失の生じた年分につき当該個人が、個人の青色申告書を提出することについて国の税務官署の承認を受けている者であるときに限り、当該個人の事業の所得の計算上控除する旨規定している。

イ 事務提要は、損失の繰越控除の場合の留意事項として、繰越控除できる損失の金額は、所得税における不動産所得のうち、事業税の課税事業となる事業の所得の計算上生じたものに限られるため、所得税における純損失の金額とは必ずしも一致しないとしている(第4章・第4節・第1・4・(1))。

(8) 事業主控除

法72条の49の14第1項は、事業を行う個人については、当該個人の事業の所得の計算上290万円を控除するとしている。

(9) 個人事業税の税率

法72条の49の17第1項1号は、第一種事業を行う事業に対する個人事業税は、所得に100分の5の標準税率によって定めた率を乗じて得た金額とするとし、条例39条の3第1号は、第一種事業を行う個人についての事業税の額は、所得に100分の5の税率を乗じて得た金額とするとしている。

2 本件処分についての検討

(1) 「不動産貸付業」及び「駐車場業」該当性

本件青色申告決算書によれば、請求人は、東京都に所在する不動産を貸し付けることにより、不動産に係る収入57,316,776円を得ているが、少なくとも本件マンションの36戸を住宅用としてサブリースしていることからすれば、「不動産貸付業」に該当することは明らかである(上記1・(3))。

また、本件マンションの1階部分を駐車場として貸し付けているこ

とから、「駐車場業」にも該当する（同・(4)）。

したがって、請求人は、「不動産貸付業」及び「駐車場業」を行うものとして、個人事業税の納税義務者と認められる。

(2) 損失の繰越控除額

本件においては、損失の繰越控除の取扱いについて争いがあることから、以下検討する。

処分庁は、請求人から提出された追加資料等に基づき、平成29年以降の繰越損失額を認定した。その認定の方法は、1年のうち、個人の事業として認定される期間とそれ以外の期間が発生した年（平成29年及び平成30年）については、課税収入と対象外収入を別紙2及び別紙3のとおり振り分け、按分計算により、当該年の繰越損失額をそれぞれ認定し、その合計額5,262,318円を令和元年の繰越損失額とするものである。

事務提要は、非課税事業等と課税事業とを併せて行う場合の個人事業税の課税標準の算定方法について、課税事業と非課税事業等との経理が明確に区分されていないものについては、総所得金額をそれぞれの事業の利益によって按分して課税事業に係る所得金額を算定する旨を定めているところ（上記1・(6)）、個人の事業として認定されない期間の収入（対象外収入）は、個人事業税の課税の対象とならないのであるから、非課税事業等の取扱いと同様に考えることができる。

そうすると、処分庁が上記のように、対象外収入を非課税事業等の収入と考えて、収入金額を課税収入と対象外収入に振り分け、按分計算によって所得金額（マイナスの場合は繰越損失額となる。）を算出したことに不合理な点は認められない。

したがって、処分庁が、令和3年度の個人事業税に係る損失の繰越控除額を5,262,318円（令和2年分）と認定したことに違法又は不当な点は認められない。

(3) 税額

最後に、本件処分における税額について、その算定が適正か否かを検証する。

本件申告書類を基にして個人事業税の課税標準を算定すると、〇〇税務署長に申告された請求人の令和2年の事業所得の額は、11,516,656円であるところ、この金額は、国税に固有の青色申告特別控除（租税特別措置法25条の2第3項1号及び4項2号）を適用

した後の金額であるため、同控除額として計上された650,000円については、個人事業税の課税対象とする所得の計算上は上記申告に係る事業所得の額にこれを加算し、そこから損失の繰越控除の額5,262,318円(上記(2))及び事業主控除の額2,900,000円(上記1・(8))を減じて得た4,004,000円(法20条の4の2第1項の規定により、千円未満の端数金額は切り捨てる。)が課税標準額となるものである(同・(5)及び(7))。

そして、不動産貸付業及び駐車場業は第一種事業であるから(同・(1))、上記により求めた課税標準額4,004,000円に、第一種事業について東京都において課する個人事業税の税率100分の5(同・(9))を乗じた額200,200円が、請求人に賦課すべき令和3年度の個人事業税の税額となる。

本件処分における税額200,200円は、これに一致しており、違算等の事実は認められない。

- (4) 以上のとおり、本件処分は、請求人が令和2年において行った第一種事業である不動産貸付業及び駐車場業について、法令等の定めに基づき個人事業税を課し、かつ適正な課税標準を基礎として税額を算定したものであり、違法又は不当な点を認めることはできない。

3 請求人の主張についての検討

請求人は、上記第3のとおり、地方税法、取扱通知にも、処分庁のような月数按分方法を取ることは明記されておらず、事務提要など一般に公表されている方法以外で課税計算を行っていることは違法・不当である旨主張している。

しかし、地方税法や取扱通知に明記されていない部分に関しては、賦課を行う処分庁に一定の裁量があるものと認められ、その裁量に不合理な点がなければ本件処分を取り消す理由があるとするとはできないと解されるところ、本件処分に係る判断に当たって処分庁が拠り所とした事務提要は、東京都における個人事業税の事務処理に当たり、統一的な処理をすることができるよう定めたものであり、また、按分方法についての定め(上記1・(6))も不合理なものとは解されない。そして、既に述べたとおり、処分庁が対象外収入を非課税事業等の収入として、事務提要の当該定めを適用したことにも不合理な点は認められない。

したがって、請求人の主張を本件処分を取り消す理由として採用することはできない。

- 4 請求人の主張以外の違法性又は不当性についての検討
その他、本件処分に違法又は不当な点は認められない。

以上のおおりに、審査会として、審理員が行った審理手続の適正性や法令解釈の妥当性を審議した結果、審理手続、法令解釈のいずれも適正に行われているものと判断する。

よって、「第1 審査会の結論」のおおりに判断する。

(答申を行った委員の氏名)

後藤真理子、筑紫圭一、中村知己

別紙1ないし別紙3 (略)