

第1 一般共通事項

1 譲渡所得の範囲等

○強制換価手続により不動産が譲渡された場合

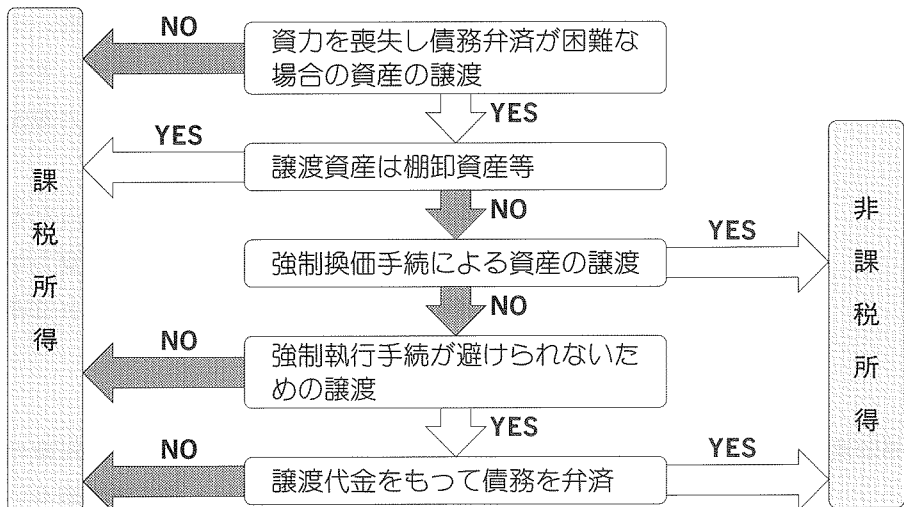
事例

Aは、金融機関からの融資を受けて自宅とアパートを取得し、所有していましたが、勤務する会社が倒産し、また、アパートの入居者も減少したことから、金融機関に対する借入金の返済ができなくなってしまいました。

そのため金融機関では、適正な手続を経て、Aの自宅とアパートの売却を強制的に執行し、貸付金を回収しました。

Aには他に資産がなく、年金とアルバイトで生活していますが、この不動産の譲渡に対しての課税はどうなるのでしょうか。

判断のポイント



解 説

1 非課税所得

通常の場合、滞納処分や破産手続等の強制換価手続等により資産が譲渡された場合であっても、その譲渡を通じて資産の価値の増加益（キャピタル・ゲイン）が実現したことになりますから、その所得に譲渡所得が課税されることはいうまでもありません。

しかし、資力を喪失し、その者の有する財産のすべてをもって債務を弁済することが著しく困難な場合になされた破産手続等の強制換価手続による資産の譲渡による所得については、所得税を課税しないこと（いわゆる非課税）としています。

これは、資産の譲渡が本人の意志に基づかない強制的なものであり、かつ、譲渡者には譲渡代金が入らず担税力がないことから、その所得については非課税とされているものと認められます。

2 資力を喪失して債務を弁済することが著しく困難

「資力を喪失して債務を弁済することが著しく困難」である場合とは、資産の譲渡時点において、債務者の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債務の全部を弁済するための資金調達ができず、かつ、近い将来においてもその資金を調達できないと認められる場合をいいます。そして、これに該当するか否かは、その資産を譲渡したときの現況により判断します。

したがって、資産の譲渡後に債務超過の状態になったとしても非課税にはならず、また、資産の譲渡後に偶然に資力が回復したとしても、譲渡時の状況が資力喪失の状態であれば非課税であることに変わりはありません。

3 強制換価手続

「強制換価手続」とは、滞納処分、強制執行、担保権の実行としての競売、企業担保権の実行手続および破産手続をいい、

これらの強制換価手続による資産の譲渡に非課税の適用があるのですが、強制換価手続が避けられないと認められる場合における任意の資産の譲渡で、その譲渡対価の全部（当該資産の譲渡に係る譲渡費用は除きます。）がそのときに有する債務の弁済に充てられた場合も、強制換価手続による資産の譲渡に含まれます。

4 非課税とされる
資産の譲渡

「非課税とされる資産の譲渡」とは、譲渡所得の基因となる資産（キャピタル・ゲイン課税がされる資産）の譲渡であり、棚卸資産およびこれに準ずる資産の譲渡その他営利を目的として継続的に行われる資産の譲渡は、非課税とされる資産の譲渡にはなりません。

5 本事例の場合

本事例では、Aの不動産を譲渡したときにおいて、Aは資力を喪失して債務の弁済が困難な状態にあることが認められ、かつ、Aの不動産を金融機関が強制的に売却（換価）していますので、この資産の譲渡による所得は非課税となります。

参照条文など

○所得税法

9条（非課税所得）

○所得税法施行令

26条（非課税とされる資力喪失による譲渡所得）

○所得税基本通達

9-12の2（「資力を喪失して債務を弁済することが著しく困難」である場合の意義）

9-12の3（非課税とされる山林の伐採又は譲渡による所得）

9-12の4（譲渡対価が債務の弁済に充てられたかどうかの判定）

9-12の5（代物弁済）