

TMBニュース



税理士法人トータルマネジメントブレイン URL : <http://www.tsubota-tmb.co.jp/> 令和3年8月6日発行
 有限会社トータルマネジメントブレイン Mail : tmb@tkcnf.or.jp 担当 : 小林 俊雅
 〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17 7F TEL : 06-6361-8301 FAX : 06-6361-8302

財産評価基本通達6項の適用を巡り国が勝訴

令和3年7月1日に相続税や贈与税の算定の基礎となる路線価が国税庁より発表されました。土地の相続税評価額は財産評価基本通達によると路線価によるとされていますが、路線価ではなく何と驚くことに課税当局が鑑定評価を行い、鑑定評価額により更正処分を行った事例があります。

1. 財産評価基本通達による土地・家屋の相続税評価

財産評価基本通達による土地の相続税評価額は路線価地域では「路線価×各種補正率×面積」、倍率地域では「固定資産税評価額×倍率」により評価、家屋は自用であれば「固定資産税評価額×1.0」により評価します。

2. 財産評価基本通達6項

財産評価基本通達（相続税評価）の定めによって評価することが著しく不適当と認められる財産の価額は、国税庁長官の指示を受けて評価するとされています。

3. 財産評価基本通達6項の適用を巡る争い

相続人（控訴人）は、平成25年9月、父親である被相続人が売買価格15億円で購入した法人向けの単身者用高級賃貸マンション（以下、不動産）を相続で取得しました。被相続人らは生前から銀行との間で不動産の購入等による相続税の圧縮効果等を検討しており、被相続人は平成25年6月に肺がんが発覚した直後、銀行から15億円を借り入れた上で不動産を購入しました。この不動産について相続人が評価通達の定めに基づき、土地の価額を約3億4,000万円、建物の価額を約1億4,000万円の合計約4億8,000万円（通達評価額）と評価し、借入金15億円を債務として計上したうえで相続税の申告を行いました。

しかし、国は評価通達6項を適用し、不動産の評価額は10億4,000万円（鑑定評価額）であるとして、相続税の更正処分等を行った事で争いとなりました。争点は本件相続開始時における不動産の時価（評価通達の定めによらない評価方法により不動産の時価を算定することが許されるか否か）となっています。

一審の東京地方裁判所においては、国の行った更正処分は適法と判断しました。一審に続き東京高等裁判所においても財産評価基本通達6項に基づく国税庁長官による評価を認め、控訴人である相続人の公訴は棄却されました。

相続人と国が主張した不動産の評価額

相続人	土地3億3,925万6,689円+建物1億3,835万4,420円=4億7,761万1,109円（通達評価額）
国	土地8億3,000万円+建物2億1,000万円=10億4,000万円（鑑定評価額）

4. 相続人の主張と東京高等裁判所の判断

(1) 相続人の主張

- ①どのような場合に評価通達に定める評価方法以外の方法で評価するのか基準が明らかでなく、本件更正処分は国民の租税に対する予測可能性を著しく失わせる不当なもの。
- ②通達評価額と実際の取引価格との乖離がある例は多数存在し、一般的な現象である。
- ③被相続人が節税目的で不動産を購入したとしても、「特別の事情」を基礎づけるものではない。

(2) 東京高等裁判所の判断

- ①租税負担の実質的な公平を著しく害することが明らかな場合についてまで通達評価額で評価すべきでない。
被相続人は相続税を減少させる目的で不動産を相続開始時の直前に15億円で購入しているため、評価通達の定めによる評価額と現実の取引価格との間に著しい乖離があることは十分認識していたというべきであり、現実の取引価格によって課税されることについて予測可能性がなかったということとはできない。
- ②通達評価額は鑑定評価額の2分の1にも達しておらず、5億円以上も少ない為、乖離は一般的とはいえない。
- ③被相続人が相続税の圧縮を認識し、これを期待して15億円を借り入れ、不動産を購入したことは、「特別の事情」を基礎づける事実該当すべき。

5. まとめ

本件は、通達評価額と鑑定評価額の著しい乖離がポイントとなりました。一審二審共に国が勝訴し、現在敗訴した相続人から最高裁に上告、上告受理申し立てが行われています。行き過ぎた節税はこのように否認されることもありますので、様々な事情を考慮した対策が必要です。これから対策をされたいという方は、是非弊社スタッフまでご連絡ください。