

今回は、相続税の節税目的の不動産購入について、注目の判決が出されたためご紹介します。

TEL 043-241-6121

FAX 043-243-3430

URL <http://www.osmk-ohb.co.jp>

令和4年5月1日

代表社員 石田 洋 祐

コロナ禍のゴールデンウィークも3回目となり、さすがに今年はレジャーや帰省にこの休みを利用される方々も多いと思います。しっかり感染対策をしてウィズコロナの時代を乗り切りましょう。

### ○相続税の財産評価で注目の判決

最高裁は4月19日、不動産の相続税評価(つまり、相続税の計算)について、その評価方法を定めた通達(財産評価基本通達)の適用をめぐり、納税者と国で争われた事件について、国側の主張が認められ、納税者の上告を棄却しました。

### ○納税者の申告内容

被相続人(亡くなった方)は、相続開始の直前に銀行から借入をして不動産2棟を購入。

購入価格は2棟合計でおよそ14億円。借入額は10億円でした。

この2棟についての財産評価基本通達による評価額は3億3千万円、なんと評価の基本ルールとも言うべき基本通達ベースで評価すると購入価格の4分の1程度に圧縮されてしまい、借入額を差し引くと課税価格は基礎控除以下、相続税額はゼロとなってしまいました。

### ○財産評価基本通達第6項の適用をめぐる争い

相続税は被相続人からの相続・遺贈による財産の無償移転に対して課税するものであり、財産の時価(=評価額)に対して税率を乗じて計算します。

時価の計算方法には様々なものがあり、その計算方法が定まっていないと課税の公平が保たれないため、一般的な評価方法を定めて、課税庁側はこれに従って評価しています。その評価方法が「財産評価基本通達」なのですが、この基本通達には伝家の宝刀とも言うべき特別ルール(評

価通達第 6 項)が秘められています。

#### 【参考】財産評価基本通達第 6 項

この通達の定めによって評価することが著しく不相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。

札幌南税務署は本件について、この評価通達第 6 項に基づく不動産鑑定評価額 12 億 7,300 万円で評価すべきとして更正処分を行いました。そこで、上告人らは更正処分の取り消しを求めましたが、東京地裁、東京高裁ともに評価通達 6 項の適用を認め国側の評価を支持、上告人らは最高裁に上告していました。

#### ○財産評価基本通達第 6 項の適用について最高裁が初の判断

最高裁は、租税法上の一般原則としての「平等原則」は、租税法の適用に関し、同様の状況にあるものは同様に扱われることを要求するものと解されるとしました。

財産評価基本通達は相続財産の一般的な評価方法を定めたもので、これによる評価が時価を下回るとしても、「合理的な理由」がない限り平等原則に反するものとして違法と言うべきと指摘しました。

ただし、今回の件は、近い将来相続が発生することを予想して節税の意図を持って不動産の購入、借入を行ったものと言え、このような節税行為をできる者とできない者間で租税負担の不公平が生じてしまうことから「合理的な理由」があるとして不動産鑑定評価額による評価は適法であると判示しました。

#### ○今回のポイント

今回の判決では評価通達第 6 項の適用が認められてしまい、これまで通達ベースの一律の評価をしてきた評価実務に大きな影響を与える可能性があります。6 項の適用にあたっては「節税を意図した行為」が必要であるとしました。

今回の事例では、銀行への反面調査で本件借入が節税目的である旨が記載されていたことや、不動産の購入時期や売却時期が相続発生日に近かったなどの事実があったことがポイントであったと言えます。納税者側としては、この点を十分に配慮していかなければなりません。