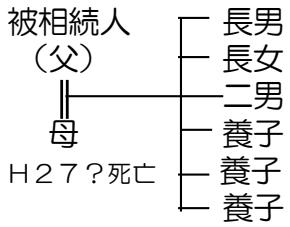
個人資産税のホットな情報をお届けします

OSA通信 ＝第111号＝

2021.6.25
長掛栄一税理士事務所
【不定期発行】

★財産評価基本通達６項の適用判決再度下る

東京高等裁判所（第７民事部・足立哲裁判長）は４月２７日、賃貸マンションの相続税評価額を巡り争われた事件について、一審に続き財産評価基本通達６項に基づく国税庁長官の指示による評価を認め、控訴人である相続人（長男、長女、二男）の控訴を棄却しました（令和２年（行コ）第２４２号）。　（長掛栄一）



◎本件の概要

時期	事実関係
平成24年4月頃	被相続人（父）が銀行との間で相続税対策についての相談開始
同年5月	相続税の総額を計算した相続税概算計算書を銀行から受領
平成25年6月	被相続人に肺がんが発覚
同年6月6日	銀行支店担当者から、節税対策として即効性のある中古物件の購入を勧められ、物件の紹介を受けることを決定
同年6月19日	業者不動産を紹介され、購入により相続税評価額が約9億円減少し相続税を約3億円圧縮できる旨説明受ける
同年7月12日	銀行支店及び業者担当者との打ち合わせで不動産購入決定。交渉の結果売買価額を15億円とする買付証明差入
同年7月25日	業者との間で不動産を15億円で購入する旨の売買契約を締結
同年8月20日	銀行から賃貸不動産購入資金15億円を借入のうえ、売買を原因とする所有権移転登記
同年9月？	被相続人が89歳で死亡
平成26年7月1日	相続人は本件不動産を財産評価基本通達に基づき477,611,109円と評価し、借入金15億円を債務として計上した上で相続税申告を行う
平成27～28年？	被相続人の妻死亡
平成28年11月14日	本件不動産以外の土地の評価誤りにつき修正申告提出
平成29年11月22日	東京国税局内で評価通達6項に基づく評価を行う旨上申
平成30年5月28日	更正処分（鑑定評価額10億4,000万円）

◎裁判所の判断

	地裁	高裁
評価通達６項適用の合理性	① 評価通達と鑑定評価額との間に著しい乖離が生じていること ② 相続税の負担減少を認識・期待して本件不動産が購入されたことから、評価通達の定める評価方法によっては適正な時価を適切に算定できない など、租税負担の実質的な公平を著しく害するような「特別の事情」がある。	地裁の判断を支持 本件不動産の通達評価額は、鑑定評価額の２分の１にも達しておらず、金額にして５億円以上も少ないことから、その乖離の程度は著しく、一般的ではない。 被相続人らは、銀行の担当者と相続税の負担軽減の方法について相談し、その方策として本件不動産を購入することになった経緯を踏まえると、本件不動産の購入が相続税対策のためであったことは明らかである。
本件不動産評価額	鑑定評価額10億4,000万円	同左

◎まとめ

本件は最高裁に上告中のため判決が確定したわけではありませんが、相続開始後に対象不動産を継続保有していても当初申告額が否認された事例です。また、銀行稟議資料に「相続税対策」と明記され、相続開始直前に評価差額の大きい不動産を購入したことも判決の判断理由のひとつとなっています。色々な提案を受けた場合、慎重な判断を行うよう心がけたいものです。

Copyright 2021 Eiichi Osakake Certified Tax Accountant Office. All rights reserved.