

不動産の価額（財産評価基本通達総則6項適用に関する判決等）

その4

今回は、総則6項の規定によって否認された事例の最終回で、最新の事例を紹介いたします。それまでの否認事例では、相続開始後に相続した相続人が相続税の申告期限までの間に譲渡していることが共通の事例でした。

しかし、この事案では、相続開始直前に賃貸不動産を取得しているものの、相続税の税務調査の段階でも相続人が保有し続けていました。

【事案の概要】

1. 被相続人 甲（平成25年9月16日死亡：86歳）。甲は平成25年6月、肺がんになり患し、同年8月12日病院に入院した。
2. 相続人 妻・長男・長女・二男・養子3人
3. 取得不動産の内容（全額銀行借入金によって取得）

物件所在地	取得日	取得価額	相続税評価額	更正処分（鑑定価額）
横浜市	平成25年8月20日	150,000万円	47,761万円	104,000万円

4. 更正処分 平成30年5月28日、鑑定評価額104,000万円で更正処分をした。

5. 相続税等の計算

	対策前（※1）	当初申告（推定）	更正処分
純資産価額	198,005万円	（※2）253,475万円	287,104万円
債務	△85,070万円	△235,070万円	△235,070万円
生前贈与加算	1,965万円	1,965万円	1,965万円
課税価格	110,970万円	20,370万円	（※3）57,258万円
相続税の総額	33,216万円	1,436万円	12,040万円
過少申告加算税	—	—	（※4）1,258万円

（※1）対策前の価額は、判決の数値を計上しているが、相続税の総額の計算に誤差（721万円）が生じている原因については不明。

（※2）当初申告の金額については、判決の相続税の総額1,436万円を基に課税価格を求め、純資産価額を逆算して計算した。

（※3）課税価格を除く金額については、判決の資料を基にした数値で、課税価格の計算の誤差（3,259万円）の原因については不明。

（※4）判決の資料による過少申告加算税の金額で、配偶者は相続していない。

【東京地裁（令和2年11月12日）：判決要旨】

処分行政庁が本件各更正処分を行ったのは、本件不動産につき評価通達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という理由によるものであって、本件被相続人及び原告らに相続税対策の意図があることを理由として不利益な処分を課したものではないから、原告らの主張は前提を欠くものである。そして、特別の事情は、評価通達に定める評価方法以外の評価方法によって本件不動産を評価するという形式的平等を貴くことが、かえって租税負担の実質的な公平を害するか否かという観点から判断されるべきものであるところ、本件被相続人及び原告Aが、相続税の負担を減じさせることを認識し、かつ、期待して本件不動産を購入したという事実を上記判断において考慮することができないとする理由はないというべきである。

《対策の検証》

仮に、当初申告の内容が是認されたとしても、取得に伴う仲介手数料や取得コスト（登録免許税や不動産取得税）を考慮し、かつ、取得した不動産が鑑定評価額でしか売却できない場合には、46,000万円の損失となることなどから、相続税の軽減効果（26,299万円）をはるかに上回ることになり、節税重視型の相続税対策の失敗事例であると考えます。

今回ご紹介したように相続税の節税対策で、評価差額の大きな不動産を取得した事例で納税者が敗訴した事案では、租税負担の実質的な公平を著しく害しているものについては、課税庁は厳粛に対処しています。

節税重視型の相続対策は失敗する確率が高いと考えられるので、相続人の幸せ対策をベースとしたものでありたいものです。

（文責：山本和義）