

令和5年度税制改正要望の概要

～タワーマンション節税～ その7

シリーズで令和5年度税制改正要望のうち資産税に関連する項目について概要を解説してきましたが、今回が最終回です。令和4年11月30日の日本経済新聞社によると、「タワマン節税」是正検討と題して、不動産の相続税評価額を適正水準引き上げるルールの見直しを、国税庁が令和5年に検討すると報道しました。

この背景には、高齢者が多額の銀行借入金によって取得した不動産について、財産評価基本通達6項を適用し、財産評価基本通達による評価額ではなく、鑑定評価額などによって課税された複数の事件の最高裁判決の影響が考えられます。

● 総則6項に関連する東京地裁の判決

東京地裁判決年月	平成4年3月	平成5年2月	令和元年8月		令和2年11月
被相続人の取得時の年齢	95歳	87歳	90歳		86歳
不動産の取得時期	2か月前	5～10か月前	甲不動産	乙不動産	1か月前
			3年5か月前	2年6か月前	
銀行借入金の割合	105%	97%	75%	69%	100%
取得不動産の譲渡時期	1年以内	1年以内	保有継続	1年以内	保有継続
更正処分の価額	取得価額	取得価額	鑑定評価額		鑑定評価額
裁判結果	最高裁・棄却	東京高裁・棄却	最高裁・棄却		最高裁・不受理

上記の否認事例は、近い将来発生することが予想される被相続人からの相続において、相続開始直前の不動産の取得が、相続税の負担を著しく軽減させることになり、それらの行為は他の納税者との間に看過し難い不均衡を生じさせ、実質的な租税負担の公平に反するものとして、いずれも納税者が敗訴しています。

1. 日本経済新聞社の記事の内容

「不動産の相続税は通常、建物と土地の評価額をもとに計算する。建物は地方自治体が建築費などから算定する固定資産税の課税上の評価額に1.0をかける。土地は公示地価の8割が目安の路線価が基準になる。実際の取引価格の動きが反映されにくく、地価が上がる都市部などでは評価額は実勢価格より低くなりやすい。

国税庁は評価額と実勢価格との乖離を是正する方策について議論を進めたい考えだ。23年（令和5年）に学者や不動産鑑定士、不動産業界を交えた検討会で具体的に検討する。」として、令和5年度の税制改正大綱で今後の検討課題に盛り込むことを目指すとしています。

早ければ令和5年中にも評価方法を定める国税庁の通達について改正する可能性があると報道しています。

2. 財産評価基本通達

相続税は、相続開始時の時価によって評価し課税されます（相法22）。その場合、不動産や自社株の時価の意義については、財産評価基本通達1項（2）において以下のように定めています。

財産の価額は、時価によるものとし、時価とは、課税時期（相続、遺贈若しくは贈与により財産を取得した日若しくは相続税法の規定により相続、遺贈若しくは贈与により取得したもののみなされた財産のその取得の日。）において、それぞれの財産の現況に応じ、不特定多数の当事者間で自由な取引が行われる場合に通常成立すると認められる価額をいい、その価額は、この通達の定めによって評価した価額による。

しかし、同通達6項において、「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。」としています。

3. 実務対応

相続財産は、相続開始時の時価によって評価され、財産評価基本通達によって評価した価額が時価とされるのが原則（評基通1）ですが、著しく不相当と認められる財産の価額は課税庁が算定した価額（評基通6）によることができます。

そうすると、タワーマンションなどの相続税評価額は実勢価格よりも相当低く評価されることから、相続税の大きな節税効果が期待され、節税目的でタワーマンションなどを取得する事例も少なくありません。

その場合、そのような行為が著しく不相当であるか否か判断が困難で、相続税の申告を財産評価基本通達による価額によって申告・納税した後に、課税庁の判断を待つことになり、課税関係の信頼性を損ない安定性が揺らぐこととなります。

裁判例などで判断すると、課税庁が否認している事例では、超高齢者（85歳以上）が、多額の銀行借入金によって不動産を取得し、相続開始後1年以内にその不動産を相続人が譲渡しているなどの共通点があります。

どのような場合に、著しく不相当であると判断するのか、その基準が明確にされることが求められています。

（文責：山本和義）