Family Tax Express
令和５年２月20日
税理士法人ファミリィ
http://taxfamily.or.jp
No.266

やってはいけない!?　こんな相続対策　～超高齢者が多額の借金をして賃貸不動産を取得～　その７

今回から「やってはいけない!?　こんな相続対策」をシリーズで解説することとしています。第七回目は「超高齢者が多額の借金をして賃貸不動産を取得する」についてです。

相続、遺贈又は贈与により取得した財産の価額は、当該財産の取得の時における時価による（相法 22）と定め、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）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（評基通１）としています。

財産評価基本通達では、不動産の価額などについて定めていて、実務では評価通達に基づいて土地や建物などを評価しています。

しかし、「この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財産の価額は、国税庁長官の指示を受けて評価する」（評基通６、以下「総則６項」といいます。）としています。

総則６項については、財産評価基本通達逐条解説において、「評価基本通達に定める評価方法を画一的に適用した場合には、適正な時価評価が求められず、その評価額が不適切なものとなり、著しく課税の公平を欠く場合も生じることが考えられる。このため、そのような場合には、個々の財産の態様に応じた適正な時価評価が行えるよう定めている。」としています。

総則６項によって否認された東京地裁の判決から、共通する主な事実を一覧表にすると、以下のとおりです。

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 ３年５か月前	乙不動産 ２年６か月前	１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、相続税の負担は著しく軽減されることになり、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判断され、いずれも納税者が敗訴しています。

そこで、タワーマンションに代表される不動産の「時価」と「相続税評価額」の開差を活用した相続税対策を検討する場合の留意事項を掲げます。以下の複数の項目に該当する場合には、取得した財産の価額を総則６項によって判定される可能性があります。

（1）取得日と相続開始日が近い
（2）相続開始後、比較的「短期間」で譲渡し、譲渡価額は取得価額と近似している
（3）被相続人が高齢で不動産の取得に際し多額の借入金を利用している
（4）租税負担の実質的な公平を著しく害している
（5）明らかに節税目的と推測される
（6）利用する意思がみられない
（7）財産評価額（申告）と時価との開差が著しく大きい

なお、令和５年度税制改正大綱における基本的考え方の中で、円滑・適正な納税のための環境整備について、「マンションの相続税評価については、市場での売買価格と通達に基づく相続税評価額とが大きく乖離しているケースが見られる。現状を放置すれば、マンションの相続税評価額が個別に判断されることもあり、納税者の予見可能性を確保する必要もある。このため、相続税におけるマンションの評価方法については、相続税法の時価主義の下、市場価格との乖離の実態を踏まえ、適正化を検討する。」としています。

国税庁では、財産評価基本通達の改正によって対応することになると思われます。　（文責：山本和義）