

松木飯塚 税務情報

令和4年8月1日

NO. 60

令和4年度相続税路線価公表一

最高裁判決は「路線価評価ではダメ」と総則6項を適用
ポイントは、時価の値札が貼られるタイミング

松木飯塚税理士法人 代表社員税理士松木慎一郎・飯塚美幸
〒107-0051 東京都港区元赤坂一丁目3番10号 元赤坂レジデンス1910号
TEL 03(5413)6511(代) FAX 03(5413)6512
URL <http://www.mi-cpta.com> E-MAIL info@mi-cpta.com

令和4年7月1日、今年も相続税路線価が公表され、全国平均で0.5%増でした。3月公表の地価公示価格の住宅地0.5%増、商業地0.4%増に連動して決定されています。

この相続税路線価が、令和4年の相続・贈与の申告や企業の減損会計等の基準になります。

一方、「路線価評価ではダメ、収益価格を反映した鑑定評価で課税」という判決が連続しました。

根拠は、「財産の時価は財産評価基本通達で定めた価格(路線価評価等)をいうが、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。」とする、この財産評価基本通達総則6項です。

■①東京地裁事件ー相続開始2か月前取得、銀行営業担当の節税提案・メモからアウト!

89歳の被相続人が肺癌発覚後、横浜の賃貸マンションを地銀からの全額借入15億円で購入。その2か月後の平成25年9月死亡後、路線価評価額4.7億円で相続税申告したところ、足立税務署が10.4億円の鑑定評価額で更正。地裁・高裁を経て相続税額は当初の0.14億円から1.03億円に。路線価評価のどこが悪い、と相続人が上告するも、令和4年4月19日最高裁は上告不受理、門前払いしました。

この収益賃貸マンション。4か月前に7.5億円で元所有者が売却したものを12.2億円、13.4億円と転々売され、被相続人が15億円で購入。それを日本不動産研究所の鑑定額は10.4億円ですから、対策しなければ3.3億円の税金が1.03億円になったのは、節税ではなく高値買いの財産減らしです。

■②札幌地裁、最高裁判決事件ー相続開始前3年以内取得、相続開始から9か月後譲渡

96歳の被相続人は平成24年6月に亡くなる3年程前に信託銀行の提案で、杉並と川崎の賃貸マンション2棟計13億円を借入10億円・自己資金3億円で購入。死亡後、路線価評価額計3.3億円で相続税申告し、その後相続税申告期限前に相続税評価額1.3億円の川崎物件を5.1億円で譲渡しました。これを札幌南税務署は鑑定額合計12億円と認定し、債務控除で相続税ゼロが税額2.4億円に。

■最高裁があえて取り上げたのはー路線価と時価の差は問わないが、金持ちならではの節税はダメ

実勢時価と差がある場合、路線価(通達)評価ではダメなのか、と事件後、税務の業界は大揺れ。

本来、憲法判断が役目の最高裁は、あえて②の札幌地裁事件を俎上に載せ、次の点を明示しました。

- (1) 通達(路線価)評価額と鑑定評価額に乖離(差)があっても、それは相続税法に違反しない。
 - (2) 購入・借入等、相続税節税ができない他の納税者との看過し難い不均衡・不公平がある場合は、画一的(通達)評価は税負担の公平に反するので、鑑定評価を採用する「特別の事情」があるといえる。
- また、各事件とも、罰金は重加算税(増差税額×35%)ではなく過少申告加算税(増差税額×15%)です。税額の差の根拠が、土地の評価を巡る見解の相違に過ぎないからです。

■ではどうするかー不動産投資では、相続の直前取得・直後譲渡はダメ、土地に値札を貼らない!

国税は、提出される相続税申告の土地の全てを鑑定評価することは、将来AI導入でもしない限り物理的に不可能です。特に長期保有の土地などは、周囲の土地がアップダウンしているだけです。

①・②の事件に共通しているのは、被相続人死亡直前・直後に「節税」不動産の取得や譲渡です。

①の事件では、相続の3年前に取得、1物件を申告期限前に直後譲渡して時価を露出させました。

②の事件では、相続直前2か月前に取得、取得時点の時価が露出しています。

収益物件だから、正常な不動産投資だった、との抗弁も否認されています。どうぞお気をつけて。