

経理部門の基本有用情報

今月の経理情報

今回のテーマ： タワマン相続に路線価が認められなかった事例について

4月19日、相続税対策として取得した不動産を路線価で評価し、相続税を「ゼロ円」として行った相続申告を認めないとする最高裁の判決が下されました。今後の相続税対策に影響を及ぼす可能性があります。

最高裁の判断

1. 相続税法における不動産の評価方法

- 相続等により取得した財産の価額は相続時の時価とされ、具体的には財産評価基本通達において個別資産につき各評価方法が定められています。財産評価基本通達では、土地は、路線価方式（公示地価の8割程度の価額）等により、建物は固定資産税評価額により評価することとされています。
- 一方で、財産評価基本通達総則6項では、上記に対する例外的な取扱いとして、本通達の評価方法に基づく価額が「著しく不相当」と認められる財産については、「国税庁長官の指示によって」評価をする、と定めています。

今回の裁判事例では、相続したマンションの時価を財産評価基本通達によって評価することが総則6項にいう「著しく不相当」に該当するため、国税当局が採用した評価方法（不動産鑑定士による鑑定評価額）による評価額が認められました。本件不動産評価額等はつぎの表のとおりです。

(H24年相続)	東京都内の物件	川崎市内の物件	合計
取得価額(H21年)	8億3,700万円	5億5千万円	13億8,700万円
路線価評価額 (H24年相続)	2億4,200万円	1億3,400万円	3億7,600万円
借入金	△6億3,000万円	△4億2,500万円	△10億5,500万円
鑑定評価額 (国税当局)	7億5,400万円	5億1,900万円	12億7,300万円

不動産の路線価評価額、鑑定評価額、購入価額が著しく違ったこと、加えて不動産の購入・銀行借入がなければ本件相続税の課税対象となる財産が多額であったにもかかわらず、路線価評価・借入金の債務認識に基づき計算した結果、相続税が課されなかったことにより、この不動産の購入は相続税負担を減らすことを意図して企画実行されたと認められるとの判断が下されました。

お見逃しなく！

財産評価基本通達では、土地・建物以外でも、いわゆる時価と相続税評価が相違する財産があります。ゴルフ会員権は取引価格×70%、非上場株式は類似業種比準価額や時価純資産価額などにより評価することから、実際の売買価額との相違があります。