

マネジメントリポート

2007年 9月

今回のテーマ： 親族間における土地売買の取引価格について

著しく低い価額の対価で財産の譲渡を受けた場合は、時価との差額に対して贈与税が課されます。

親族間において土地を路線価で売買した事例で、東京地裁は、「著しく低い価格での譲渡には当たらず、贈与税課税は違法」として東京国税局の課税処分を取り消しました。課税庁サイドは控訴の理由が無いと判断し、納税者の勝訴が確定しています。

判決は親族間における土地の売買価格の決定に少なからぬ影響を与えることも予想され、今後の動向が注目されます。

1 親族間の土地売買における取引価格と負担付贈与通達による贈与税課税の関係

路線価で売買した他の事例で、贈与税課税を認めた判決もあります。

土地の譲渡等が、路線価以上、時価未満で行われた場合に、単なる「低い価額」に該当するのか、「著しい低い価額」にあたるかどうかは、個々の取引の事情、当事者間の関係等を総合勘案し、実質的に贈与を受けたと認められる金額があるかどうかにより判定することとされています。

売主	買主	取引価格	贈与税課税の有無
個人A	個人B (Aの親族)	時価：路線価 ÷ 80% (公示地価ベース)	無し
		路線価以上、時価未満で 単なる「低い価額」に該当する場合 (東京地裁平成19年8月23日判決)	無し
		路線価以上、時価未満で 「著しく低い価額」に該当する場合 (平成18年5月24日判決) 及び路線価未満の場合	有り

2 単なる「低い価額」と判断された主な事情（東京地裁平成19年8月23日判決）

- 1) 譲渡者が13年8月に購入してから15年12月に譲渡するまで2年以上経過していること
- 2) 購入者が取得したのは土地の持分で容易に換価できるものではなく実際に換価していないこと
- 3) 譲渡者に流動資産を増やしたいとの一応の合理的理由があったこと

3 「著しく低い価額」と判断された主な事情（平成18年5月24日判決）

- 1) 譲渡者が、本件土地の時価（通常の取引価額）及び時価と路線価評価に基づく相続税評価額との開差を認識していたと認めるのが相当な状況であること
- 2) 本件土地の周辺の地価が横ばいである状況下において、投資目的で取得した本件土地に係る共有持分を、取得価額を下回る相続税評価額相当額で譲渡することには経済的合理性がないこと
- 3) 本件土地の時価が下落した事実が認められないなか、本件各共有持分を相続税評価額相当額で長男らに譲渡することにより、譲渡損失を発生させ、譲渡者の財産が減少していること

お見逃しなく！

東京地裁の判決では、路線価について時価の80%よりも低く、それが明らかな場合は「著しく低い価額」になり得るとしており、実務上は慎重な判断が求められます。