

## 財産評価基本通達6項を巡る最高裁判決

令和4年4月、納税者が行った相続税の財産評価に関して、最高裁で納税者の敗訴が確定しました。この事案の概要は、下記の通りです。

1. 平成21年1月  
被相続人（当時90歳）は物件Aを約8.4億で購入、その際銀行から6.3億円の借入。  
（相続後も売却はせず、所有し賃貸を継続）
2. 平成21年12月  
被相続人（当時91歳）は物件Bを約5.5億円で購入、その際銀行から3.7億円の借入。  
（相続後の平成25年3月、この物件Bは5.2億円で売却）
3. 平成24年  
被相続人は94歳で死亡し、相続が開始。
4. 相続人は、物件Aの相続税評価額を2億円、物件Bを1.3億円とし、他の相続財産（7億円）について、上記借入金を加味すると相続税の課税価格は約2,800万円で、基礎控除を考慮して、相続税の総額ゼロ円として申告。
5. 課税庁は、物件A及びBの価額は、評価通達の定めによって評価することが著しく不相当であるとして、鑑定評価に基づく評価により更正処分をし、これに対し納税者側がその取り消しを求めて訴訟を提起。

相続税は、相続により取得した財産の価額から、債務の金額を控除して計算されます。ここでいう財産の価額は、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、財産評価通達の定めによって評価した価額によることとしています。一方で評価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（財産評価通達6項）とされております。今回、課税庁はこの財産評価通達6項に基づき、納税者が行った不動産の評価が不相当とし、鑑定評価で評価すべきとしたというのが今回の事案の概要です。

一審及び二審でも納税者側は敗訴していたのですが、その後最高裁で口頭弁論が開かれることとなりました。そのため判決が覆るのではないかと専門家の間では話題になりましたが、結果的にはそのような結果にはならず、納税者側の敗訴となりました。

最高裁判決において、相続税評価額と鑑定評価額に大きな乖離があることのみをもって、財産評価通達6項が適用される「特別な事情」に該当するとはいえないとされました。しかし、本ケースでは租税負担の軽減の意図があったことが判決の決め手になっていると考えられます。この相続税の負担の軽減の意図について「不動産購入時における被相続人の年齢」及び「自己資金か否か」の2つが財産評価通達6項適用の重要なトリガーになるのではないかと考えられます。

今回の事案において、相続人は不動産購入時90歳近い年齢であること、さらに多額の借入をして不動産を購入し、この借入金債務を相続財産から控除することで相続税をゼロとしたこと、この2つが今回納税者の敗訴となった大きな要因となっております。さらに他の同様事案（6項適用による納税者敗訴）では、銀行による提案使用や社内資料に相続税対策による不動産購入であることが書かれており、それが判決の決め手になったと考えられております。このような書類の存在は節税目的で不動産を購入したこととされる重要な証拠となります。従って節税を意図した不動産の購入は、銀行や不動産業者などの提案書類の内容や保管

の取扱いにも注意が必要です。

今回の判決のポイントとしては下記の3点が挙げられ、これらを総合的に考慮した上で不動産の購入を慎重に判断していくことが必要になるかと考えられます。

1. 被相続人が購入する不動産の金額の多寡
2. 購入する不動産の相続税評価額と時価（市場価格）が大きく乖離していないか
3. 節税以外の不動産購入の目的（被相続人の年齢や他の財産の状況を鑑みて）

また、令和4年の年末に発表された令和5年度の税制改正大綱において、マンションの評価方法について今後の検討課題とされました。そのため令和6年度税制改正以降、評価方法の改正がされると考えられますので、今後の動きを注視していく必要があります。

[ 担当 : 高畑 和哉 ]