知らないと損する! 相続事業承継コラム　第 18 回

ドクターのための押さえておきたいマンションの相続税評価改正①

ファイナンシャルプランナー有資格者　佐藤　喜博

2024 年 1 月 1 日より「居住用の区分所有財産」いわゆる分譲マンションの評価方法が変わりました。

特にタワーマンションを所有されている方の相続税評価額に大きな影響がある改正ですので是非ご確認ください。

今回は改正に至った背景をみていきましょう。

◎ この記事はこのような方におすすめです
- ✓ タワーマンションを所有されている方
- ✓ タワーマンションの購入を検討されている方
- ✓ 相続税を心配されている方
- ✓ 相続対策の情報収集をされている方

改正背景の主なポイントは 2 つ

改正背景の主なポイントは 2 つあります。
・相続財産が再評価される裁判事例が散見された。（公平な租税評価の確保）
・実際の購入価格と相続財産評価額の差が大きい。（租税回避の抑制）
今回は、実際の裁判事例から上記の 2 つのポイントを見ていきましょう。

相続人の申告相続税は 0 円 ⇒ 国税庁から追徴課税 3 億円

2012 年 6 月に 94 歳の男性が他界され、その後、相続人より申告された相続税は 0 円でした。下記表に示す不動産3.3億円以外の相続財産は7億円の財産と借入金10億円、孫を養子にし相続人を5人にすることで基礎控除※は1億円となり、概算でまとめると、プラスの財産10.3億円ー借入金10億円＋基礎控除1億円＝課税遺産0円となり相続税は0円で申告されていました。
※基礎控除は現行改正前の5千万円＋法定相続人×1千万円

これに対し国税庁側が不動産評価が不当で「相続税の申告漏れにあたる」とし 3 億円の追徴課税処分を行いました。

相続人側は国税庁側の申立を不服として追徴課税取消を求める訴えを起こしました。

しかし 2022 年 4 月最高裁判決で相続人側の敗訴となりました。

国税庁が不動産評価が不当とした対象物件の購入から売却までの経緯と評価額が表のとおりです。
相続人側の相続財産評価額と国税側の不動産鑑定評価額に4倍の開きがあります。

被相続人年齢	ポイント	評価額合計	
91 歳	被相続人マンション2棟購入	13 億 8,700 万円	
94 歳・相続発生	**相続人側の相続財産評価額**＝路線価＋固定資産税評価額	**3億3，000万円**	4倍の開き
相続発生約 9 ヶ月後	相続人マンション 2 棟売却	5 億1，000万円	
国税側の不動産鑑定評価額		**12億7，300万円**	

本裁判は相続人側が相続財産評価のルールに則った評価額が否定され、国税による追徴課税が認められたことで大きな波紋を呼びました。

なぜ裁判所は評価のルールに則って算出した相続財産評価を否定したのか?

最高裁が否定した主な3つのポイント
1. 相続財産評価額と実勢価格（不動産鑑定評価額）に4倍もの開きがあること。
2. あからさまな相続税対策であったこと。
3. 本来課税対象にあった財産まで課税を免れようとしたこと。

あからさまな相続税対策とは?

あからさまな相続税対策とされた主な理由は次の点になります。
1. 銀行融資の稟議書に「相続税対策目的のマンション購入」の旨の記述があること。
2. 被相続人が90代で不動産を購入し、その後3年で他界されていること。
3. 相続が発生し9ヶ月後には5.1億円で不動産を売却していること。

あからさまな点もありますが、国税はどうやってルールに則って算出した評価額を追徴課税できたのか疑問が残ります。

国税の伝家の宝刀「国税庁長官の指示で財産評価の見直し行える」財産評価基本通達6項

財産基本通達とは、評価基準が定められた通達ですが、6項には「この通達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価額は、国税庁長官の指示を受けて評価する」と定められています。

むやみやたらに適用されるものではありませんが、租税負担の公平性が著しく害される特別な事情がある場合に適用となります。今回の事例の場合は、評価額の大きな差や、相続直後に不動産を売却している点など総合的により否定されてしまいました。

本事例の最高裁判決をもってしても、財産評価基本通達6項の基準が明確になったわけではありません。ルール通り算定しても後から否認されてしまうと計画的な納税や経済活動に悪影響を及ぼしてしまうため、令和5年税制改正大綱に示され、令和6年1月1日より改正に至りました。

本事例からも今まで以上に早期に具体的な相続対策を検討することが重要と言えます。
次回は改正された評価方法について解説いたします。

※上記は、2024 年1月現在の税制・税率に基づき作成しておりますが、あくまでも概要について説明した参考情報（値）であり、その内容の正確性をお約束するものではありません。また、税制・税率は将来変更されることがあります。なお、個別の取扱いにつきましては、所轄の税務署の判断によりますので、お客さまご自身にて所轄の税務署または税理士にご確認ください。