

Actus Newsletter(資産税)

路線価評価をめぐる最高裁判決について



令和4年4月19日に賃貸不動産の遺産相続をめぐり、**路線価評価が「著しく不相当」として鑑定評価を採用すべき**という判決が最高裁判所で下されました。相続開始前の賃貸不動産への投資が相続税の負担を減らすために行われたものとして、相続税の計算は路線価評価ではなく国側が主張する鑑定評価が適当としました。今回は路線価評価をめぐり争われた裁判の概要や判決のポイントについてお伝えしていきます。

■ 裁判の概要

税務署から更正処分を受けるまでの主な時系列や路線価評価と鑑定評価は以下の通りとなっています。

- ・平成21年に借入10億5,500万円を行い、甲不動産と乙不動産を13億8,700万円で購入した。
- ・平成24年に相続が開始し、申告期限までに相続税申告書を提出している。
- ・平成25年に相続により取得した乙不動産を5億1,500万円で売却した。
- ・平成28年に路線価評価が「著しく不相当」として税務署から相続税の更正処分を受ける。

時期	内容	甲不動産	乙不動産	合計
H21	相続開始前の取得価額 (購入時の借入額)	8億3,700万円 (6億3,000万円)	5億5,000万円 (4億2,500万円)	13億8,700万円 (10億5,500万円)
H24	路線価評価(納税者の評価)	約2億0,000万円	約1億3,000万円	約3億3,000万円
H25	不動産売却	—	5億1,500万円	5億1,500万円
H28	鑑定評価(税務署の評価)	7億5,400万円	5億1,900万円	12億7,300万円

相続開始前に銀行から約10億円以上の多額の借入れをし、その借入金で賃貸不動産を購入したことで**相続税の負担がゼロとなった事案**となっています。相続税を計算する時の土地評価は路線価を基に計算しますが、路線価評価が約3億3,000万円に対して、鑑定評価が12億7,300万円であり**約4倍もの乖離があること**になります。税務署は路線価による評価は適当ではないと更正処分しましたが、納税者はその取消を求めて裁判で争うこととなりました。裁判所の判決は、賃貸不動産の購入が相続税を免れるために行われたものと判断し、**財産評価基本通達6項(※)**に基づき税務署の主張する鑑定評価を認め、納税者の主張を棄却しています。

※ 財産評価基本通達6項: 申告された評価が**著しく不相当な場合に国側の判断により評価が見直される**と定められています。

■ 判決のポイント

今回の判決で税務署が不動産の評価を見直すために用いた**財産評価基本通達6項**には明確な基準はなくこの制度の適用がされたのは「賃貸不動産購入の経緯」と「路線価評価と鑑定評価の乖離」がポイントになったと思われま。

◎ 賃貸不動産購入の経緯

賃貸不動産の購入にあたり、銀行から融資を受ける際の貸出稟議書に「**相続税対策のためローンを実行し不動産を購入**」といった旨の記載がされていました。賃貸不動産の購入と借入がなければ、相続税計算の課税価格は6億円を超えるものでありましたが、**被相続人の年齢が90歳を過ぎて取引されており、将来の相続税負担を免れさせるものであることを意図して実行された**と判断されています。

◎ 路線価評価と鑑定評価の乖離

路線価評価と鑑定評価に**約4倍の乖離**がありました。乙不動産については**相続してから9か月後に短期で売却**しており、売却価額が5億1,500万円と鑑定評価の5億1,900万円と近い水準となっています。また、各不動産の**相続開始3年前に購入した価格と比べても、路線価評価が著しく低い金額**となっています。今回の相続税計算にあたり路線価評価を用いることは、他の納税者との公平を著しく害すると判断されています。

■ 今後の動向について

今回の最高裁判決の結果により、**相続税の評価方法が見直されるかまだ不透明**です。路線価評価自体が違法ということではありませんが、著しく不平等となる結果を招く場合には、他の合理的な評価方法に基づき評価される可能性があります。今後、相続税対策を実行する上では、形式的な要件を満たしている場合であっても、**租税負担の公平性の観点から著しく不相当と判断された場合には否認される可能性があるため、行き過ぎた相続税対策には注意が必要**となります。

相続のことなら アクタスにおまかせください

アクタスサービスラインナップ

相続税の申告支援業務

相続税申告

申告期限は10か月です。
年間100件以上の申告実績がある
アクタスが丁寧に対応します。

税務調査1%未満

適正な申告書作成はもちろんのこと、
書面添付制度の導入により税務調査の
対策を随時おこなっています。

スピード対応

ご依頼から申告までをスピーディー
に対応し、税金の不安をいち早く
解消させます。

相続事前対策業務

簡易診断

お持ちの財産について、概算での
評価と相続税を計算し、現状を分
析します。

遺言書作成支援

「相続」が「争続」とならないよ
う自筆証書遺言や公正証書遺言の
作成を支援します。

事業承継対策

親族承継や親族がい承継、M&A
まで含め、様々なパターンによる
事業承継をサポートいたします。

相続後のご相談

二次相続節税支援

生前贈与や贈与税の特例制度を活
用した節税、保険加入や不動産の
提案など様々な節税対策を支援し
ます。

不動産売買支援

相続により取得した不動産の売却
を支援します。

譲渡所得／ 不動産所得対応

相続手続き後の確定申告作業まで、
担当した税理士が対応します。

お気軽にご相談ください。初回の相続相談は **無料** です！