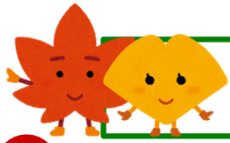


アパマンオーナーのための『不動産税務通信』R4.11月号

税金のワンポイントアドバイス



通達評価が否認される!?

タワマン節税訴訟とこれからの不動産評価

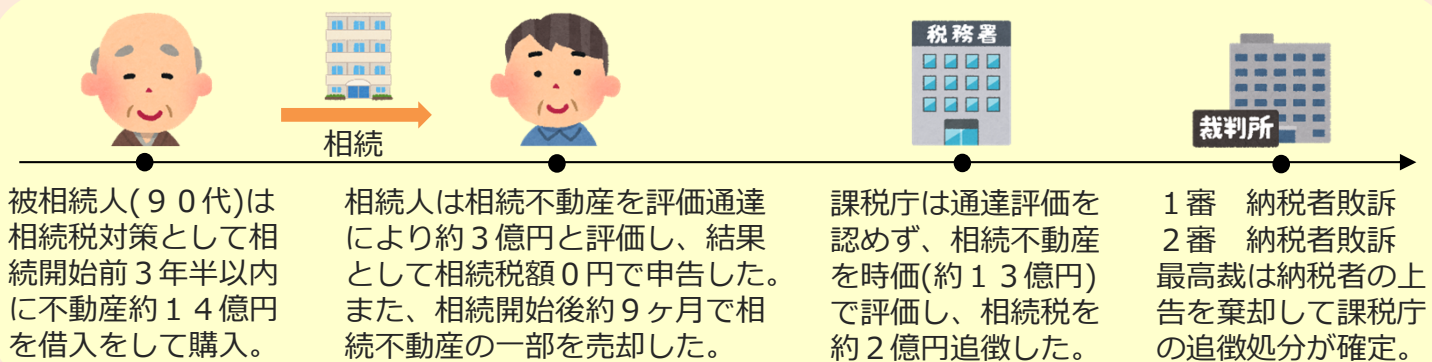


Q

令和4年4月19日の最高裁判決において、相続税の計算をする際に一般的な評価通達を用いて相続不動産の評価をした納税者が、より高額な時価により評価すべきとした課税庁に敗訴したと聞きました。時価よりも低く算出された評価通達による評価額は今後認められなくなるのでしょうか?

A

ご質問について回答する前に、まず今回の訴訟の事案の概要を確認しましょう。



この事案では、通達評価により相続税の負担が軽減されることを納税者が当初から企図して一連の取引が行われています。最高裁は、これについて、他の一般的な納税者との間の「**租税負担の公平に反するというべき事情**」だと認定しており、このような場合には、画一的な通達評価を行うべきでない旨を述べています。つまり、最高裁は、評価額が時価より低いことを理由に一律に通達評価を認めないとしているわけではありません。

不動産の価額の比較

通達評価	約3億円
購入価額	約14億円
課税庁評価	約13億円

重要!

今回の判決では、いかなる場合が「公平に反する」のか具体的に判示されることはありませんでしたが、例えば、右記のようなポイントに該当する場合にはその蓋然性が高まるといえるでしょう。この判決を受けて、不動産評価の実務ではさらなる高度な判断が求められます。お困りの際はぜひ不動産税務のプロ集団、東京シティ税理士事務所にご相談ください。

通達評価が否認される可能性のあるポイント

- ① 相続開始直前の不動産の購入である
- ② 借入による不動産の購入である
- ③ 相続開始後直ちに売却している
- ④ 通達評価と時価との乖離の程度が大きい
- ⑤ ④により相続税の負担が著しく減少する
- ⑥ 不動産の購入に節税以外の経済的合理性がない



■ 電話・メール相談



TEL : 03-3344-3301
FAX : 03-3344-9053
Mail : ask@tokyocity.co.jp

ご利用時間 09:30~17:30
(土・日・祝は12:00~13:00除く)

編集担当: 税務カウンセラー 古山遼人



面接相談

新宿相談所 (新宿三井ビル33階: 新宿駅徒歩7分) 03-3344-3301
横浜相談所 (横浜スカイビル20階: 横浜駅直結) 045-440-6678
東京日本橋相談所 (ビジネスエアポート日本橋内: 日本橋駅B1出口より徒歩2分)
03-3344-3308