

最高裁・評基通6項の適用で初判断

不動産評価をめぐる事件で納税者の敗訴が確定

相続税においては、被相続人が相続開始時に所有していた財産を財産評価基本通達に従って評価し、相続税額を計算します。財産評価基本通達では様々な財産の評価方法が定められていますが、令和4年4月19日、最高裁判所は不動産の相続税評価をめぐり、財産評価基本通達6項に基づく鑑定評価額を採用するか否か争われた事件について、国側の鑑定評価額を認め、納税者の上告を棄却しました。

財産評価基本通達6項

この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。

適用事例

(1) 概要

- ① 被相続人が金融機関から借入を行い、甲および乙不動産を購入。直後に相続開始。
- ② 購入金額13億8千万円に対し、相続人は財産評価基本通達の定めに従い不動産の評価額を合計3億3千万円とし、購入時の借入金を債務控除として申告、相続税額0円として申告を行う。
- ③ 相続発生後1年以内に、乙不動産を購入金額とほぼ同額の5億1千万円で売却。
- ④ 裁判により財産評価基本通達6項が適用、国税庁が示した不動産鑑定評価額が財産評価額となった。

	購入	相続税評価	鑑定評価
甲	8億3,700万円	2億4万円	7億5,400万円
乙	5億5,000万円	1億3,366万円	5億1,900万円
相続税額		0円	2億8,600万円

被相続人の主張

裁判所の決定

(2) 解説

本判決では、本件各通達評価額と本件各鑑定評価額の価格の大きなかい離だけをもって財産評価基本通達6項を適用するような事情、つまり評価通達の定めによる画一的な評価を行うことが租税負担の公平に反するというべき事情があるとはいえないとしました。もっとも、被相続人や上告人らの節税意図を持ってした本件各不動産の購入や銀行借入れといった行為を考慮した結果、同6項の適用に基づく鑑定評価額の採用を認めています。

本判決によれば、同6項の適用においては、通達評価額と鑑定評価額が大きくかい離しているだけでは足りず、そこに介在する被相続人などの節税意図やその行為を必要としていることが注目すべき点です。