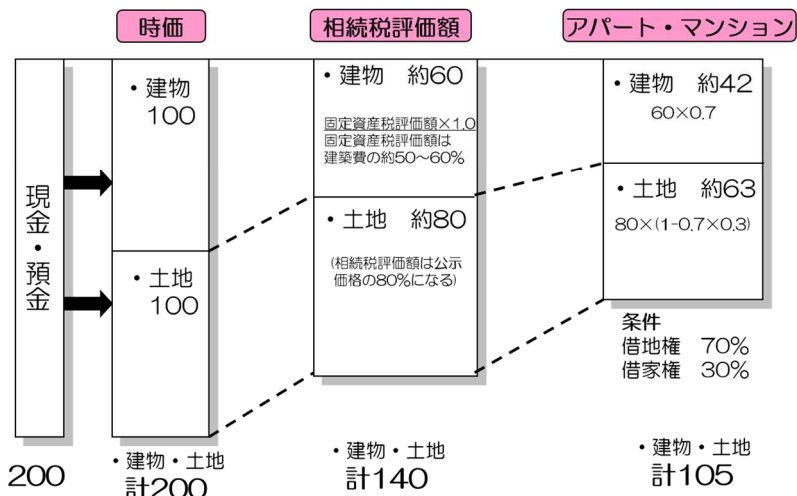


相続税対策と不動産

現金・預金の不動産化で評価減



TAX ニュースレター

東栄税理士法人

03-5778-4722

<http://toeitax.co.jp/>

2022/05 月号

相続税の不動産評価最高裁判決で否認！

2022/4 に判決確定

今月は4月に最高裁で結論が出た相続税における不動産評価についての判決について解説します。

この最高裁判決は以前から業界内では注目されていたものですが、内容としては相続税対策として高齢の親名義で2物件合計約14億円をほぼローンで購入→約3年後相続、相続税評価約3億円→うち1物件は相続直後に売却、もう1物件は保有継続という流れで相続税ゼロ申告したものについて、国税局が路線価等による相続税評価ではなく鑑定評価による評価額約13億円で更正(否認)し相続税2億4000万円+罰金を課した、というもので、結果国税局の主張が認められました。

そもそも、相続税法では不動産を含む財産は原則「時価」で評価する、とのみ記載されており、時価が不明瞭な不動産については通達(お達し)で土地は路線価、建物は固定資産税評価額で評価するとされ実務上も当該通達に沿った対応をしています。

実務への影響は

この路線価や固定資産税評価額は評価の安定性を考慮し一般的に売買価格である時価よりも低めに設定されており、さらに賃貸をすれば賃借人の間接的な支配権などを考慮し上図のとおり評価が下がっていきます。この評価の下落を狙い現預金を不動産化することで相続税を減らそうというのが不動産購入による相続税対策です。**今回の最高裁の事例は約2割まで下がっており特殊な事例に思われるかもしれませんがこの程度まで下がるものはさらに在りますので正直特殊な事例ではありません。**多少金額が大きく、1物件をすぐに売却している点はリスクのある対応だったと思いますがこの判決は賛否両論あるでしょう。なお、**実務にどう影響するかと良く聞かれますが、基本的には影響はなくあくまで路線価などで評価をするのが通常対応でしょう。**ただし、金額が大きく相続直前に買っているような場合は今後はより慎重な対応が求められます。

今月のコメント

我が家では Bluetooth スピーカーで音楽を流しながらお風呂に入るのがブームです。最近の娘のリクエストが松任谷由美さんの春よ来い、広瀬香美さんのグレンデがとけるほど恋したい、アンジェリアさんの拜啓15の君へです。息子もこの前尾崎豊さんの15の夜にハマっていたかと思いきや次はあべりょうさんの核弾頭サバイバー。今の子供達は YouTube music などのサブスクで音楽を聞くので僕の時代のように CD がテレビしかなかった時に比べ時代がシームレスになっていると実感します。こうなると今から音楽で頑張りていこうとしている方達は過去の名曲もライバルになるということですからよりハードルが上がるように感じます。逆に良い曲であればタイアップなど不要で売れることもできますし、いわゆる一発屋も増えそうですがその曲は時代に囚われず長く聞かれることにもなるのでしょう。まあ音楽は本来時代に関係ないですから良い方向性なのだと思います。僕がファンの LUNA SEA には子供はハマってくれませんが(笑)それにしても音楽ひとつ取っても時代は変わるものですな〜

税理士 岡本勲

〒150-0002 東京都渋谷区渋谷 2-10-15 エキスパートオフィス渋谷 9 階

Email : okamoto@toeitax.co.jp

東栄税理士法人