

税務調査は怖くない!

第5回

相続税の税務調査 その2

節税のための賃貸不動産購入

相続税の節税をしたい場合は、生前からの準備が大切である事は言うまでもありません。

非課税枠を活用した生命保険の加入や生前贈与は基本的な節税の方法ですが、最も効果的なものの一つが、賃貸不動産の購入です。

遺産の評価額をいくら

とするかは、相続税法において「時価による」とされており、この相続税法でいうところの「時価」とは、「財産評価基本通達」に基づいて評価した価額とされています。

この財産評価基本通達により、土地は路線価などを、建物は固定資産税評価額を基に評価されます。さらに賃借人の権利

なども減額要素として考慮されるため、賃貸不動産の土地・建物の相続税評価額は、実際の購入金額よりかなり低くなる傾向があります。

2022年、これを利用した過度な節税が最高裁判決により否認されました。国税庁には、「総則6項」と呼ばれる例外規定が存在します。「財産評価基本通達の定めによつ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」という「伝家の宝刀」があるのです。つまり、行き過ぎた節税は認めないというものです。

早めの相続対策を心がけるとともに
過度な節税はしないようにしましょう



不相当とされた度重なる売買

22年の否認された事案は、被相続人が90歳を超えてから相続税評価額の4倍以上の金額で2棟の物件を購入。その購入後3年以内に相続が発生し、さらに相続人は一つの物件を相続開始から1年以内に売却しているというものでした。そして当初の申告の相続税は、物件購入のための多額の銀行借入れがあつたことにより、0円としていました。

賃貸不動産の購入がなかった場合は、相当の相続税が発生していたところ、その納税がなくなつたのです。

なつたのです。そのため、不相当と言われても仕方がない部分はありません。

未上場株式の評価でも総則6項が適用されたことはあります。その事案も、会社の組織再編により相続時点の株価が著しく低くなつたというものでした。

ただ、銀行借入れをして賃貸不動産を購入する人はたくさんいます。そのすべてにこのようなりスクがあるかという決してそんなことはないと思いません。

以前よりは注意をする必要はありませんが、①早期に相続税対策をすることを意識する②行き過ぎた節税をしない、ということが大切なポイントです。

解説

税理士法人
根本税理士事務所
(東京都江戸川区)

根本淳一代表



プロフィール ● 東京都江戸川区出身。同区の事務所本社、千葉県市川市の支社において不動産税務、相続税を専門に取り扱う。不動産オーナーや地主のクライアントが多く、資産を減らすことなく次世代に承継する支援を行っている。