



## 《会計・税務の知識》 決着！不動産投資の相続税否認事案

### はじめに

不動産投資による相続税の節税を巡って争われてきた税務訴訟について、4月19日の最高裁判決にて納税者の敗訴が確定しました。資産家・不動産業者・金融機関・税務関係者等の間では、かねてから関心が高く、判決当日にはネットや新聞でも大きく報道されました。本稿では当該事案を振り返ります。

### 1. 事案の内容

#### (1) 経緯

時期	事実関係	着眼点
2008年8月	被相続人(90歳)が孫と養子縁組	養子縁組は、相続税の基礎控除額の増加と限界税率低減を通じ相続税の節税効果あり
2009年1月	被相続人は借入により甲不動産を購入	北海道在住の被相続人は90,91歳という高齢で10億円超の借入をして、首都圏にある14億円/2棟の投資不動産を購入 銀行の稟議書には「相続税対策」と記載あり。
2009年12月	被相続人は借入により乙不動産を購入	
2012年6月	被相続人が死亡。遺言に基づき、養子が甲・乙不動産と借入を承継	甲不動産購入から3年5か月、乙不動産購入から2年6か月で相続が発生
2013年3月	養子が乙不動産を売却 相続税の申告書を提出	不動産鑑定評価額に近い価額で売却 通達で評価した結果、相続税額がゼロに
2016年4月	札幌南税務署が相続税の更正処分を実施	
2019年8月	(一審)東京地方裁判所 平成29年(行ウ)第539号→納税者敗訴	
2020年6月	(二審)東京高等裁判所 令和元年(行コ)第239号→納税者敗訴	
2022年3月	上告審弁論	
2022年4月	(上告審)最高裁判所 令和2年(行ヒ)第283号→納税者敗訴/確定	

#### (2) 不動産の評価額

(単位：百万円)

	購入価額	相続税評価額(a)	不動産鑑定評価額(b)	(b)/(a)
甲不動産(都内)	837	200	754	3.77倍
乙不動産(川崎)	550	133	519	3.90倍
計	1,387	333	1,273	3.82倍

#### (3) 争点

納税者は財産評価基本通達に則った相続税評価額で申告しましたが、課税庁は同・総則6項(注)に基づき不動産鑑定評価額で評価をしました。裁判では総則6項適用の可否が争点となりました。

(注)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。

### 2. 最高裁判決要旨

「本件不動産の購入・借入れは、近い将来発生することが予想される相続税の軽減を期待して、あえて企画・実行したものと言える。そうすると、本件購入・借入れをせず、又はすることのできない他の納税者との間に看過し難い不均衡を生じさせ、実質的な租税負担の公平に反する。

以上によれば、課税庁が不動産鑑定評価額で評価したことは適法というべきである。」

### 3. 今後の影響(私見)

同様の事案に対して課税庁の総則6項適用の姿勢が強まることが想定され、一方で、過度な不動産投資による相続税対策には一定の歯止めがかかるものと考えられます。

### おわりに

今回の判決を受けて、総則6項適用の基準明確化の方向性も後退しました。卑近な表現ですが、ここは原点に立ち返って、「やりすぎは禁物」「常識で判断」に努めることが肝要だと感じます。(担当：竹内)