



東京税理士会データ通信協同組合情報事業資料

相続税法7条における「財産の時価」

—— 平成元年の個別通達適用の可否 ——

相続税法7条(みなし贈与)に規定する「財産の時価」について、相続税法に具体的な規定はありませんが、平成元年3月29日直評5の個別通達によって、「通常の取引価額」により評価することとされています。今回は、土地の譲受価額が「著しく低い価額」に該当するか否かで争い、その前提となる時価の判断に、バブル期に制定された上記通達の適用はないとした未公開の裁決事例をご紹介します。この貴重な裁決事例は、TAINS会員から提供を受けたものです。(平成15年6月19日裁決・全部取消し・F0-3-030)

請求人は、平成12年12月、祖母の所有する不動産を売買代金7,195万円(土地5,200万円、賃貸用建物1,995万円)で譲り受けたところ、原処分庁は、土地の時価を、公示価格を基に算出した6,553万円余と認定し、土地の対価5,200万円との差額1,353万円余を贈与により取得したものとみなして贈与税の決定処分等を行いました。

請求人は、個別通達は、バブル経済崩壊後の急激な土地の下落により通常の取引価額と相続税評価額との乖離が少なくなった現状では、その前提要件を欠くので、土地の売買について、個別通達を適用したことは違法であると主張しました。

これに対して原処分庁は、相続税法7条及び個別通達は、いずれも「課税の公平負担」という趣旨を同じくしており、このような趣旨は、何ら経済状況等その時代背景に左右されるものではないから、平成12年分の贈与税の課税においても当然に適用があると反論しています。

国税不服審判所は、次のように判断して、決定処分等の全部を取り消しました。

1. 相続税法7条にいう「著しく低い価額の対価」に該当するか否かは、財産の譲受けの事情、譲受けの対価の額、財産の市場価格及び相続税評価額などを総合勘案して社会通念に従い判断すべきである。
2. 本件の場合、①譲渡人は高齢となりアパート経営等が煩わしくなったこと及び借入金返済のため不動産を譲渡したものであること、②不動産の売買価額は、父が不動産業者から相場を聞き、固定資産税評価額を参考に、利用形態を考慮して決定したものであること、③仮に原処分庁が主張する土地の時価6,553万円余が土地の通常の取引価額であるとしても、土地の譲受価額が5,200万円であり、その譲受価額が時価に占める割合は79.3%であること、④不動産の譲受価額7,195万円が相続税評価額6,923万円を上回っていること等を総合勘案すると、本件土地の譲受けは、相続税法7条に規定する「著しく低い価額の対価」による譲受けに該当しないとするのが相当である。
3. 個別通達の制定された当時は、地価の急騰に伴い、路線価が時価の20%から30%程度にすぎず、贈与税回避行為に対して、税負担の公平を図るため、財産の価額は、評価基本通達にかかわらず、通常の取引価額によって評価する取扱いが定められたものであるが、不動産の譲受けが行われた平成12年においては、路線価は公示価格の80%を目途に評定されており、かつ、土地の近隣の基準地価格は下落傾向にあったものであるから、不動産の相続税評価額は、課税庁が課税実務の公平と効率のために時価の範囲内と認める水準に留まるものと推認される。しかも、不動産の譲受価額は、相続税評価額を超えるものであり、このことをもってしても、贈与税の負担回避行為があったとは認められないから、このような状況の下にあっては、個別通達の適用の前提を欠くものといわざるを得ない。

……………(税法データベース編集室 市野瀬音子)

◇ 以上の判例について詳細(全文・A4版17枚)が必要な方は、送料・実費とも1,500円(税込)で頒布しますので、下記宛ご一報ください。