

先月19日、近年の相続税裁判の中でも特に注目を集めていた『マンション節税裁判』について、最高裁の判断が下されました。

結果として、最高裁は納税者側の申告を棄却、国税当局の主張を是認するかたちをとり、納税者の敗訴が確定しました。

今号では本件の内容について解説していきます。

1. マンション節税裁判

(1) 裁判の概要

本件は、いわゆる「マンション節税」、「タワマン節税」に対し、国税側が“伝家の宝刀”と呼ばれる例外規定「総則6項」を適用、更正処分等を行ったことに対し、その処分の妥当性を争った裁判です。

- ①被相続人(父親)がマンション2棟を約14億円で購入、その際、購入資金として10億円を銀行から借入
- ②購入から3年後に父親は死亡、マンションを相続した相続人(子)が、財産評価基本通達(以下「評価通達」)に基づきマンション3棟を約3億円と評価、銀行への借入金残高と相殺して、相続税を0円として申告
- ③これに対し国税が評価通達による評価は著しく不相当(時価に対して低すぎる)と指摘、改めて不動産鑑定をした評価額(約13億円)による更正処分等を下し、3億円の追徴課税を行った
- ④その後、相続人は国税側の処分を不当であるとして、取消しを求め裁判を開始

上記で、相続人がマンションの評価に用いた「評価通達」とは、そも国税庁が相続財産の評価基準として定めた規定であり、「マンション節税」とは、この評価通達による評価額(以下「通達評価額」)が、時価よりも低くなることを利用した節税スキームです。

同じ1億円の価値がある資産であっても、現預金ならばそのまま1億円に対して課税されるのに対し、マンションは時価より低い通達評価額に対して課税がされるので、その差額分が節税となるのです。

これは、あくまでも国税庁の定める評価通達に従った節税スキームであり、近年では富裕層を中心に周知・活用されていたため、この国税側の処分は、当時、話題となっていました。

(2) “伝家の宝刀”「総則6項」

ここで気になるのが、国税側が何を根拠に、自ら定めた評価通達を覆し更正処分等を下したかですが、そこで出てくるのが、当局“伝家の宝刀”「総則6項(財産評価基本通達の総則6項)」です。

これは、「評価通達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評価は、国税庁長官の指示を受けて評価する」という規定で、つまりは条文上適法である評価通達による評価を行っていたとしても、当局から「著しく不相当」とみなされれば国税庁長官の指示により時価評価に変えることができるというものです。

これだけでも既に厄介な規定であるご理解いただけると思いますが、さらに、この総則6項には「著しく不相当」とされる明確な基準が定められておらず、実務上かなり難しい判断が求められます。

推測される判断要素としては、通達評価額と時価の大きな乖離はもちろんですが、それが恣意的に行われたものか、つまりは租税回避を目的とした行為であったか否かも重要な要素であるとされています。

事実、今回最高裁は、時価との大きな乖離は認められるものの、そ

れをもって「租税負担の公平」に反する事情があるということではできないと指摘しています。

本件では、上記乖離に加え、国税側が入手した銀行の貸出裏書に、本件貸出しが相続税対策としての収益物件の購入資金であるとする内容が明記されていたことなどが大きな決め手となりました。

本判決は、「行き過ぎた節税対策」への警鐘となりました。

(3) 今後の課題

今回の判決は、最高裁が国税当局の“伝家の宝刀”にお墨付きを与えたとも考えられ、これにより、当局がより幅広く「総則6項」の適用を進めてくる可能性が考えられます。

また、適用基準については今回の裁判でも明確にはされなかったため、今後も将来の税負担の予測に不透明さが残ることとなり、相続税計算の実務においては、安全を期すため「不動産鑑定に基づいて評価」する事案も増えてくるのが予想されます。

前述の通り、「マンション節税」スキームは一般的に利用されていた節税策であり、銀行や不動産業者の中にも、節税を謳い不動産投資を持ちかけてくるケースが多くありました。こうした節税目的で売買された物件には、今後、同様の問題が発生するリスクがありますので注意が必要です。

①不動産購入のタイミング

不動産購入時の年齢がかなり高齢で、結果として投資から相続発生までの期間が短くなるのが想定されるケースは、相続税対策としての不動産購入と捉えられる可能性があります。

②相続直後の不動産売却

上記同様、相続税対策のためだけの不動産購入と捉えられる可能性があります。

③不動産の購入目的

単純な投資利回り目的、不労所得の獲得等、相続税対策以外の購入目的を説明できるようにしておく必要があるでしょう。

2. 相続税調査の近況

相続税関連ということで、直近の相続税に関する調査等の状況についても、簡単に見ていきましょう。

令和2年分(令和2年11月から令和3年10月)における死亡者の数は約137万人、そのうち相続税の申告書の提出が必要だったのは約12万人で8.8%、前年比で0.4%の増加となりました。

申告が必要な人の割合は基礎控除額の引き下げが行われた平成27年以降はほぼ横ばいで緩やかに増加しており、現在はおよそ11人に1人の割合で相続税の申告が必要となっています。

調査については、新型コロナの影響により実地調査件数は5,106件(前事業年度10,635件)と大幅に減少しましたが、文書や電話等による“簡易な接触”の件数は13,634件(前年8,632件)と大きく増加、集計を開始した平成28年度以降で最高となりました。

また国税では現在、大口・悪質な不正が見込まれる事案を優先して調査しているようで、実地調査1件あたりの追徴税額は943万円で、過去10年間で最高となっています。

さらに、海外資産についても、租税条約等による情報交換制度などを効果的に活用し、保有状況の把握に努めているようです。