

武蔵経営	低額譲渡で国側が敗訴！	http://www.musashikeiei.com
F A X	相続税評価額で贈与課税を斥けた	熊谷 048-522-0064 さいたま 048-631-2271
ニュース281号	相続税評価額は「著しく低額」ではない	発行 2007/11/1
税理士法人 武蔵経営 熊谷 中西2-7-31、さいたま 大宮区仲町2-24-2金杉仲町ビル3F		

親族間の相続税評価額での売買に贈与税課税を否定！

今年の8月23日、東京地裁で注目すべき判決が下されました。親子間で相続税評価額で土地取引について、税務当局は相続税評価額は時価に比較して二割程度安いという理由で、その差額に贈与税を課税したケースで、裁判所は相続税評価額での取引は「著しく低額」な取引とはいえないとして、国側の贈与税課税を否認したのです。相続税法第7条は「著しく低い対価で譲渡を受けた財産」については、その時価との差額を「みなし贈与」として贈与税を課税することを規定しています。今まで税務当局は、相続税評価額はあくまで相続や贈与をする場合の評価額であって、譲渡する場合には「実際の時価」で取引しないと、その差額について「みなし贈与」として贈与税を課税するという姿勢でしたので、この判決が出たことによって、今後の取扱いが注目されます。

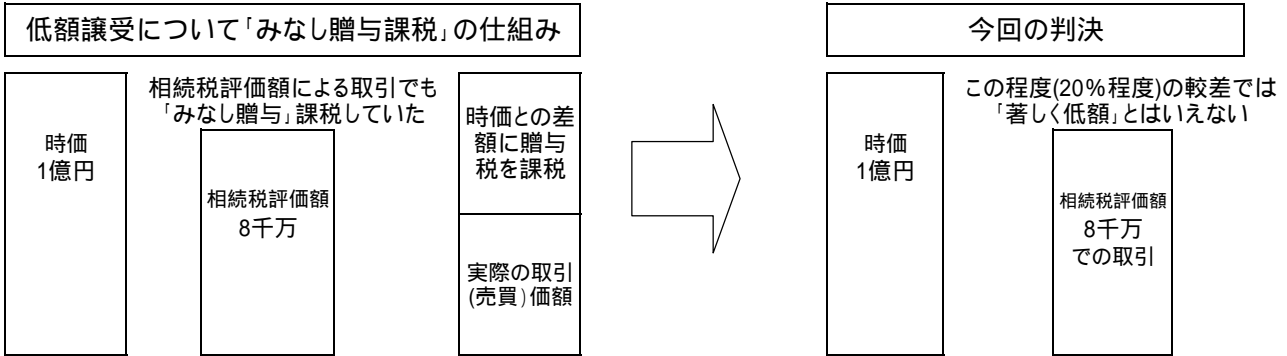
税務当局の強引な課税に警鐘！

そもそも相続税法第7条に規定する「低額譲受についてのみなし贈与課税」というのは、親族間等であまりにも低額な売買が行われれば、相続税を不当に減少させる可能性があるために設けられた規定であります。したがって、あくまで「著しく低額」な取引についてのみその対象にすべきであるにもかかわらず、「時価と相続税評価額の差額」にまで「みなし贈与課税」をしようとしていたところに問題があります。かなり以前はこの条文の運用は、相続税評価額を下回るような取引に限って適用されたにもかかわらず、平成元年の取り扱いから時価と相続税評価額の差額についても「みなし贈与」の対称にするように運用が変わっていたのです。

租税法律主義という民主社会にとってたいへん重要な原則からすれば、法律の規定のとおり「著しく低額」の取引についてだけ、「みなし贈与」を課税すべきなのです。現在の路線価は、公示価格から二割程度のしんしゃくをして定められていますが、実際の不動産取引では20%程度その取引価額が上下することは日常茶飯事といっても過言ではありません。税務当局の強引な課税姿勢に警鐘を鳴らすとても意義ある判決だったと思います。

ただし、地価高騰している一部地域の取引には要注意！

この判決によって、相続税評価額の売買取引が何処でもどんな場合でも「みなし贈与」の対象にならないかという、そうではありません。国税当局はこの判決の確定によって今後どのような取扱いをしていくか不明です。相続税評価額と実際の取引価額が20%以内程度しか異なる物権の取引であるならば、親族間の売買であっても「みなし贈与」の対象にはならないと思われませんが、一部の地価高騰地区や広大地のしんしゃくなどで大幅に評価減が出来るような土地について相続税評価額で取引するのは危険であるといわなければなりません。



この判決の意義と注意すべき点

この判決の意義

- (1) 親族間や特殊関係者間での相続税評価額による売買がやりやすくなった～時価と路線価の較差が二割程度以内の地域であれば、相続税評価額を売買価額とする取引でもみなし贈与の対象にならないため、取引しやすい環境となりました。
- (2) 贈与にするか、売買にするかという選択肢が広がった～従来の取扱いでは売買に路線価は使えなかったため、売買にするメリットがあまりなかったが、相続税評価額を使えるのであれば20%程度の時価との較差は利用できると思います。

この判決の注意点

- (1) この判決が出て、国税当局の個別通達である「負担付贈与と通達」がまだ変更されていないので、あくまで時価に比較して二割程度以内しか安くない不動産についてだけしか相続税評価額は通用しないと考えるべきです。
- (2) 同族法人等に売却する場合は別の話である～法人に対する譲渡については「みなし贈与」の問題ではなく「みなし譲渡」の問題(所得税法59条)であり、この判決とは別の問題であることに御注意ください。

<秋は贈与の季節>

いずれにしても、もう11月であり、物件贈与を考えているのであれば手続に要する時間もありますので、そろそろ「贈与の仕込み」が必要です。相続対策にとって最も安全で確実な「毎年の贈与」をそろそろ考えるべき季節ですので御相談ください。

このFAXは、当事務所の取引先や名刺交換等によってお付き合いさせていただいている方々に送付させていただいておりますが、このFAXニュースの配信を希望されない方はご面倒ですが、048-522-0064(担当 中山)まで御一報下さいますようお願い致します。