

## 不動産購入5か月後、子どもへの贈与で税金トラブル

### 1. はじめに

財産を次世代に生前贈与する場合には、現金よりも不動産などの現物資産の方が有利といわれています。というのも、課税される対象金額は、現金の場合、その金額100%で評価されるのに、土地なら公示地価レベルの80%で抑制的に評価されるだけでなく、家屋はさらに控え目な固定資産税評価額で評価されるからです。そこで、親が生前に不動産を購入して子どもに贈与することが、節税策として検討されてきました。今回、取り上げるのは、こうした事情を背景に最近、税金トラブルとして浮上した事案です（国税不服審判所裁決令和4年11月4日）

### 2. 事案の概要

裁決書によると、事案の概要は次のとおりです。

- (1)平成29年11月、父親が不動産を8億7千万円で購入5か月後、子であるAに同不動産を贈与した。
- (2)Aは、購入価額の2分の1に満たないと見られる「財産評価基本通達（以下、通達という。）に従った評価」で贈与税申告をした。
- (3)その4年後の令和3年になって、税務当局から実地調査の通知があり、通達6の適用の可否判断する旨の説明があった。
- (4)Aは、急遽、通達以外の方法で求めた不動産の価額、購入価額の2分の1以上とみられる金額で修正申告した。
- (5)ところが税務当局は修正申告をもとに、令和4年になって過少申告加算税を賦課決定した。
- (6)Aは、この間の事情について「調査通知の際、調査担当職員から調査の目的が「この通達の定めによって評価することが著しく不適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」と定める通達6《この通達の定めにより難しい場合の評価》の適用の可否判断にある旨の説明を受けたことから、土地建物の評価額が売買価格の2分の1を超えていれば通達6の適用はないと考え、修正申告書を提出したにすぎない」と主張し、Aは皆が平等に利用する通達で評価して当初申告したのに、過少申告加算税をかけるのは酷だとして、国税不服審判所の判断を仰ぐことにした。

### 3. 問題の所在

贈与税は、もらった財産の価額に対して課税する税金です。従って、もらった財産が不動産などである場

合には、その金銭的価値を見積もる必要があります。

そこで登場するのが国税庁の「通達」です。実務上、財産評価のモノサシとなっているからです。しかし、この通達に基づいた財産評価では著しく不適当とされる場合も、出てこないわけではありません。そこで、こうした場合に備えて通達の中に、例外的に、国税庁長官の指示を受けてこの通達の評価方法と異なる評価方法で財産を評価する仕組みを置いています。これが「通達6」です。

そうすると上記事例では、納税者であるAが通達に従い不動産を評価して申告したけれども、税務当局は、その評価では著しく不適当となると考えたと推定されます。最高裁は昨年4月、賃貸不動産を多額の借入で購入し相続税を0にする節税策を講じた事案で、通達評価を行うことが実質的な租税負担の公平に反するというべき事情がある場合には、通達の評価方法以外の評価方法、例えば鑑定評価による評価額を採用してもよいとの考えを明らかにしているからです。

実務上の問題点として、相続・贈与時の評価時点と財産の購入・売却時点が近いと取引価額が時価相当と認定されるかどうかという点、その上で通達評価との乖離が著しく、実質的な租税公平に反すると認められる場合には通達6が適用されるかどうかという点が特に気になるところです。しかしこの事案ではその点は問われず、過少申告加算税をかけるのは酷かどうか争点でした。無論これも深刻な問題をはらみます。

### 4. 国税不服審判所の判断

国税不服審判所は「評価通達の定める評価方法によって評価し、申告したとしても、通達6の定めにより課税庁からは是正を求められることがあるように、評価通達自体が、評価通達の定める評価方法が財産の適正な評価額を求める唯一の方法であることをうたっているものではない（中略）。どのような評価方法を用いるかは納税者の判断と責任に委ねられている」とした上で、当初申告に通達評価を利用せざるをえなかった納税者側でどうにもこうにもしようがない客観的事情はないから、当局が過少申告加算税をかけるのは酷ではないと判断しました。

このことを突き詰めれば、納税者は通達評価で是正を求められることが予測できるなら、通達以外の評価方法を選択できるはずで、通達評価を利用したのは納税者自身の主観的事情だと聞こえます。