

東京国税局からの財産評価基本通達6項に基づく上申予定事案(■事案)の処理について

1 財産評価基本通達6項に基づく上申の概要

東京国税局課税第一部資料調査第二課で調査中の事案(相続税)において、相続財産である不動産(土地及び建物)の価額について、財産評価基本通達(以下「評価通達」という。)に定める評価方法で評価することは著しく不相当であるため、評価通達6項《この通達の定めにより難しい場合の評価》により国税庁長官の指示を受けて評価することとしたい旨の上申が予定されている。

2 事案の概要

本件事案は、

相続税の申告に当たって、不動産について評価通達の定める評価方法等により評価する一方、申告を行った事案である(別添4)。

3 評価通達6項の適用に係る判断枠組み

評価通達6項に係る令和4年4月19日の最高裁判決(別紙)を受け、同項の「評価通達の定めによって評価することが著しく不相当」であるかどうかは、次のイからハを総合的に勘案して判断することとする旨、令和4年7月1日に事務運営指針の改正を行ったところである。

イ 評価通達に定められた評価方法以外に、他の合理的な評価方法が存在するか。

ロ 評価通達に定められた評価方法による評価額と他の合理的な評価方法による評価額との間に著しい乖離が存在するか。

ハ 課税価格に算入される財産の価額が、客観的交換価値としての時価を上回らないとしても、評価通達の定めによって評価した価額と異なる価額とすることについて合理的な理由があるか(この場合において、評価通達の定めによって画一的な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ときには、当該合理的な理由があると認められる。)

4 検討

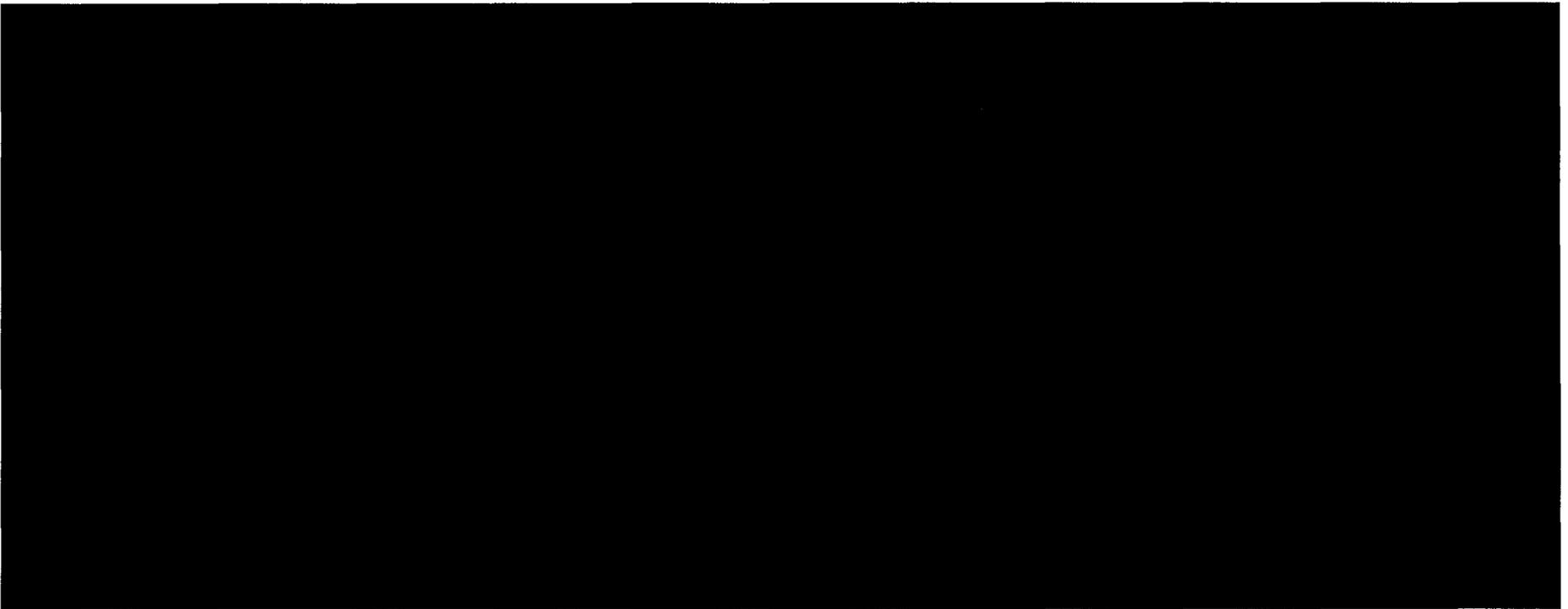
(1) 評価通達の定める評価方法以外に、他の合理的な評価方法が存在するか



(2) 評価通達の定める評価方法による評価額と他の合理的な評価方法による評価額との間に著しい乖離が存在すること



(3) ■事案不動産の評価額が、客観的交換価値としての時価を上回らないとしても、評価通達の定めによって評価した価額と異なる価額とすることについて合理的な理由があるか

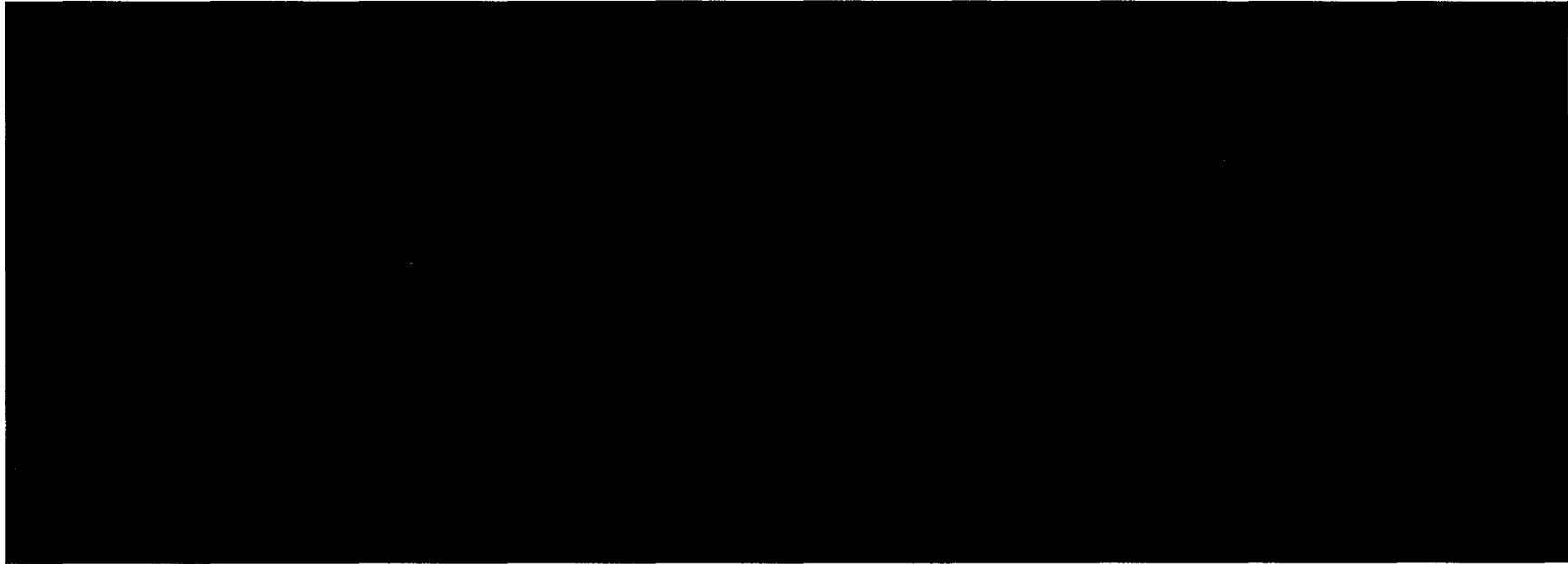




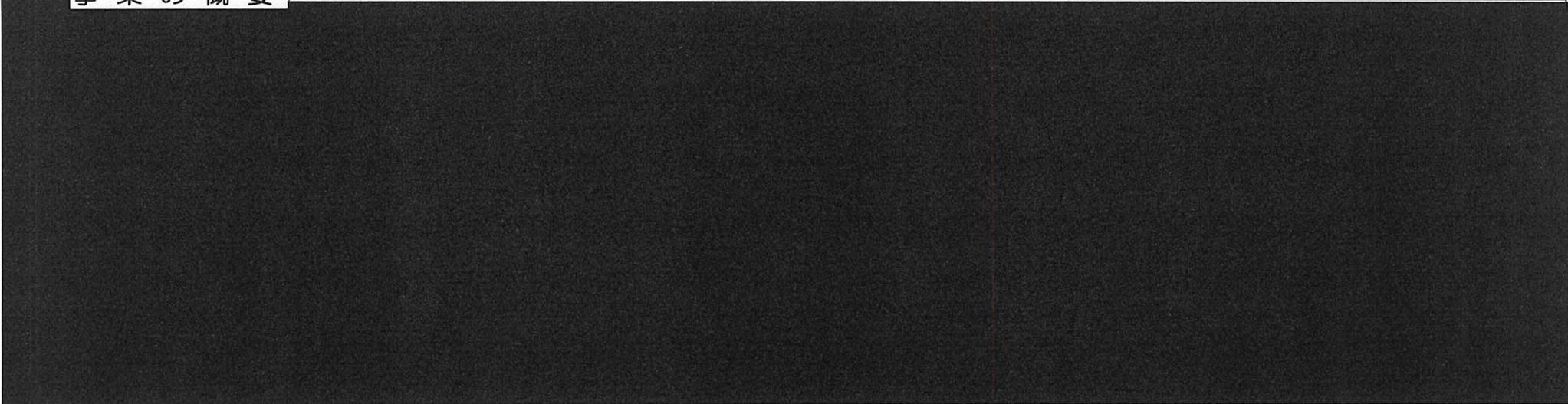
(4) 結論

以上のとおり、■事案不動産については、総合的に勘案して評価通達の定めによって評価することが著しく不適當であると認められることから、評価通達6項を適用し、評価通達に定められた評価方法によらずに他の合理的な評価方法により評価した価額(■(■円))によって評価するよう、東京国税局に対して指示することとしたい。

【別添3】



事案の概要



最高裁判決（令和4年4月19日）の事例

H21 マンション2棟購入

マンション2棟
購入価格
約13.9億円

銀行借入れ
約10億円

H24.6 相続開始 ⇒ 申告

その他資産
約7.0億円

マンション2棟
相続税評価額
約3.3億円 (①)

銀行借入れ
約10億円

相続税額 0円

H25.3
マンション1棟売却

マンション1棟
約5億円

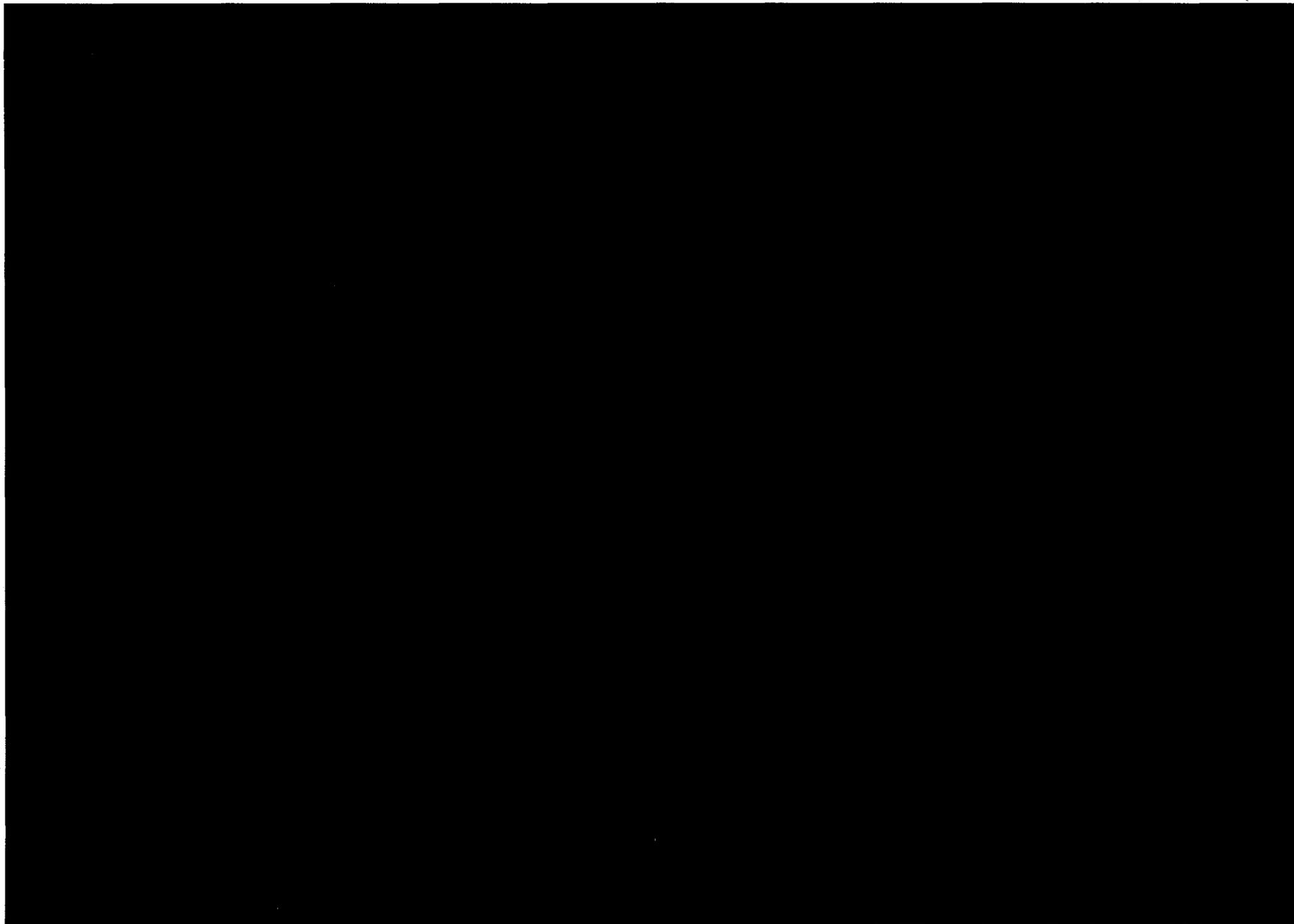
H28 更正処分（6項適用）

その他資産
約7.0億円

マンション2棟
鑑定評価額
約12.7億円 (②)

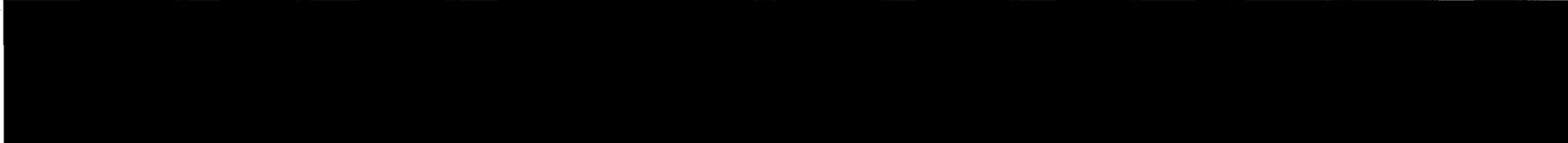
銀行借入れ
約10億円

相続税額 約2.4億円



4 検討

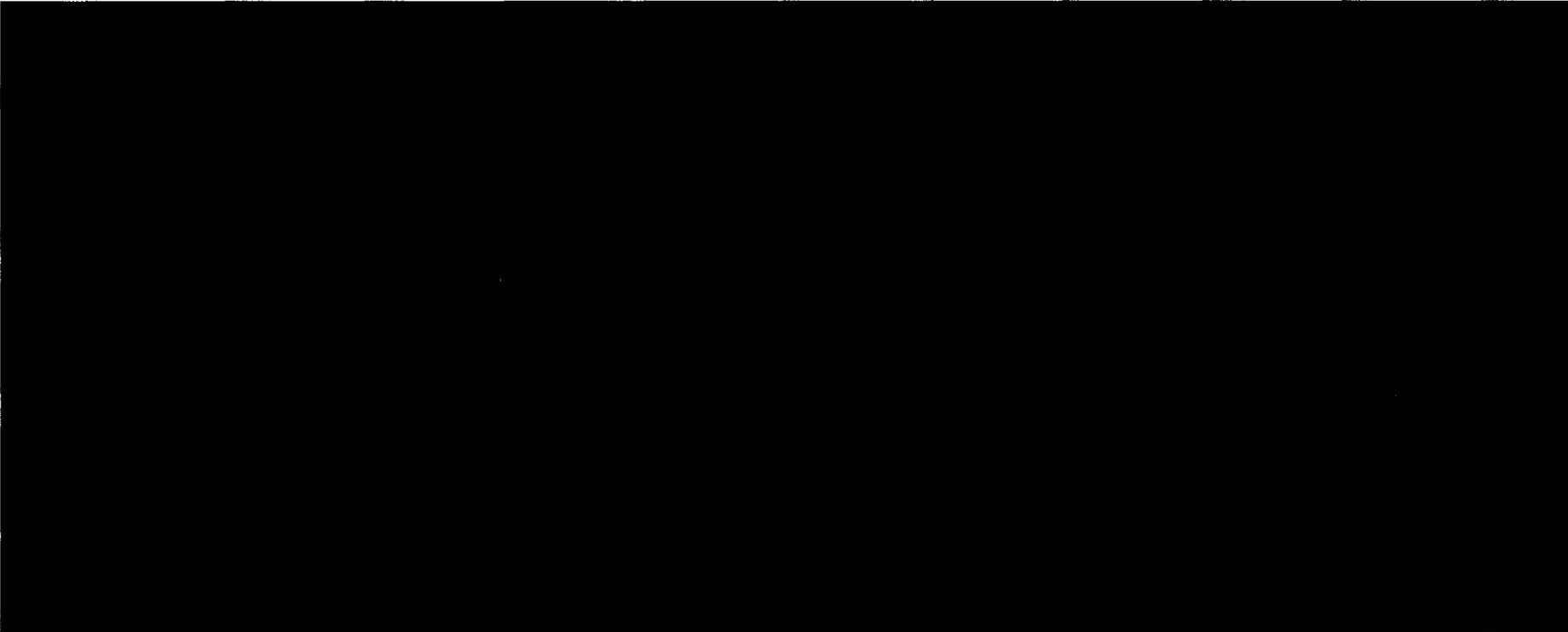
(1) 評価通達の定める評価方法以外に、他の合理的な評価方法が存在するか

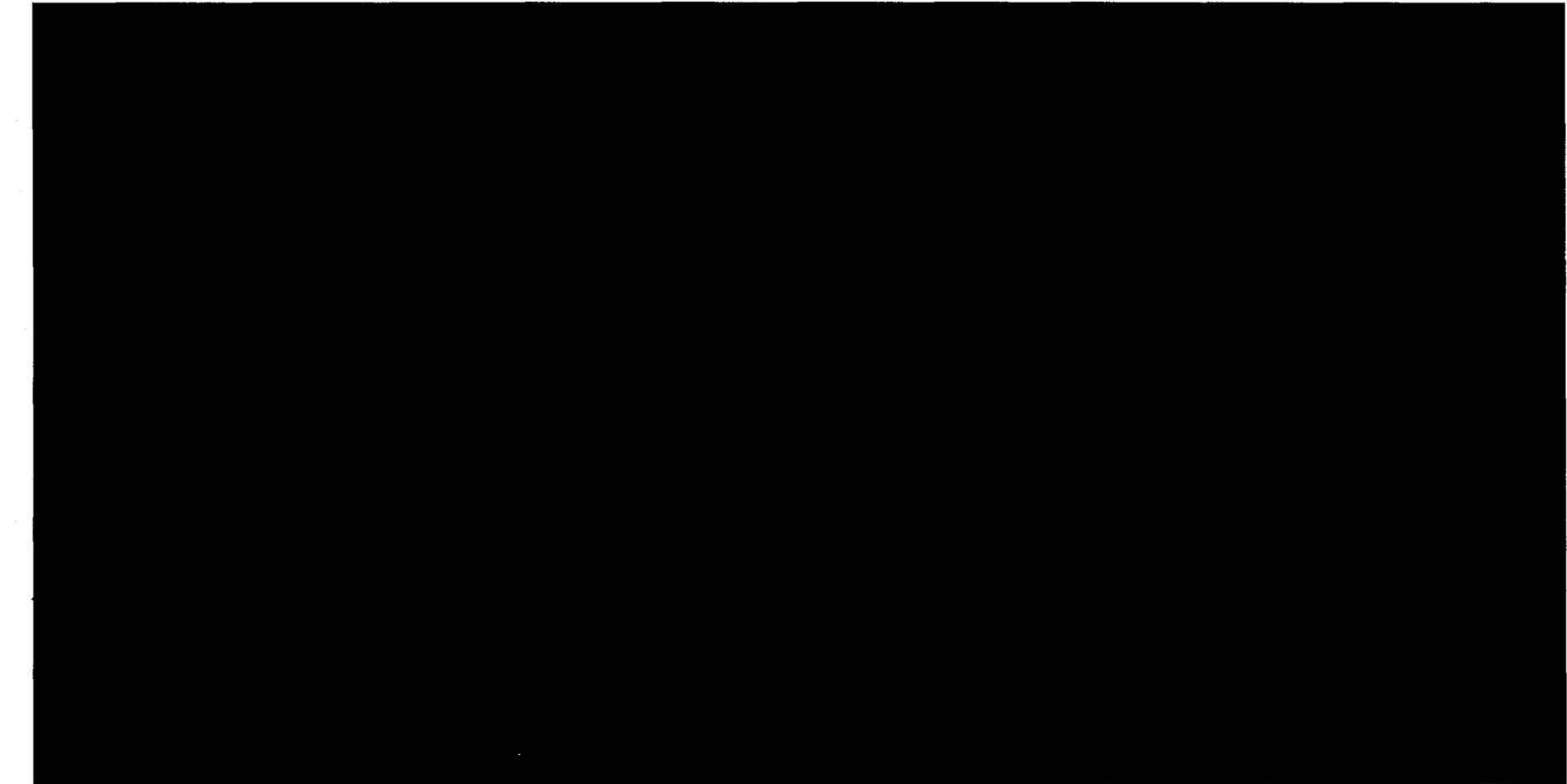


(2) 評価通達の定める評価方法による評価額と他の合理的な評価方法による評価額との間に著しい乖離が存在すること



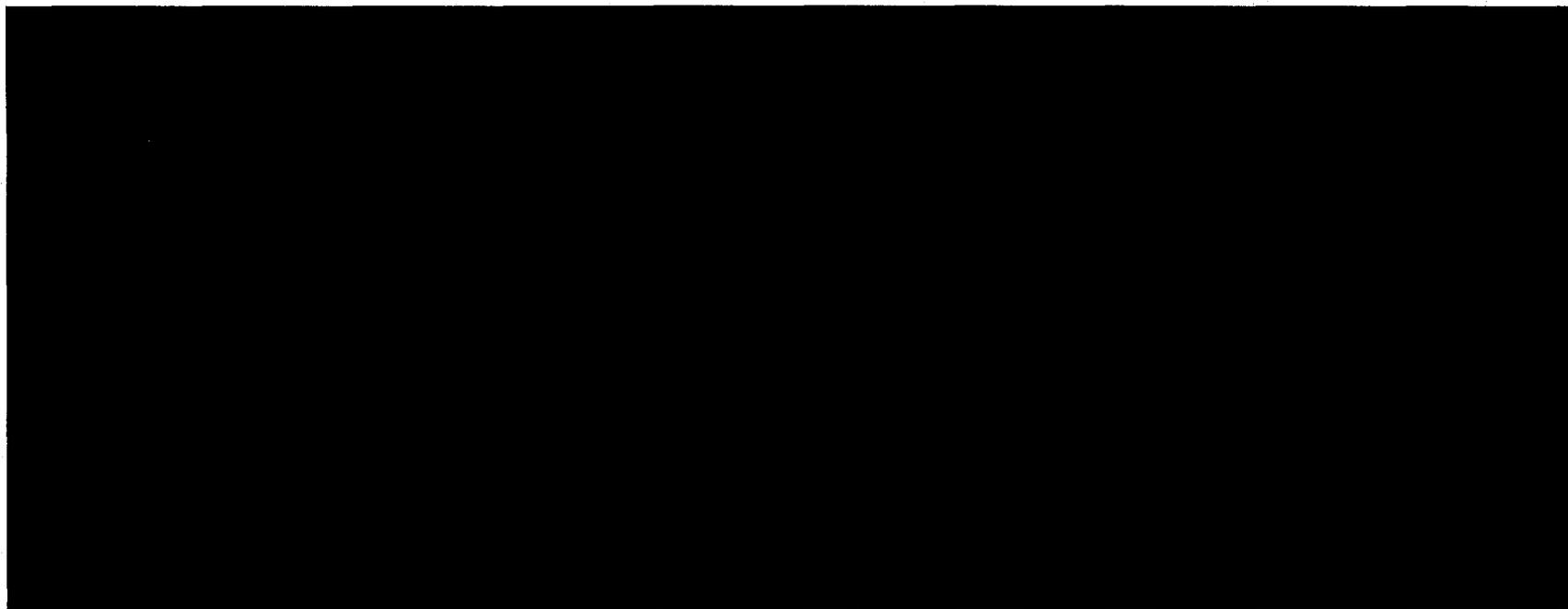
(3) 事案不動産の評価額が、客観的交換価値としての時価を上回らないとしても、評価通達の定めによって評価した価額と異なる価額とすることについて合理的な理由があるか



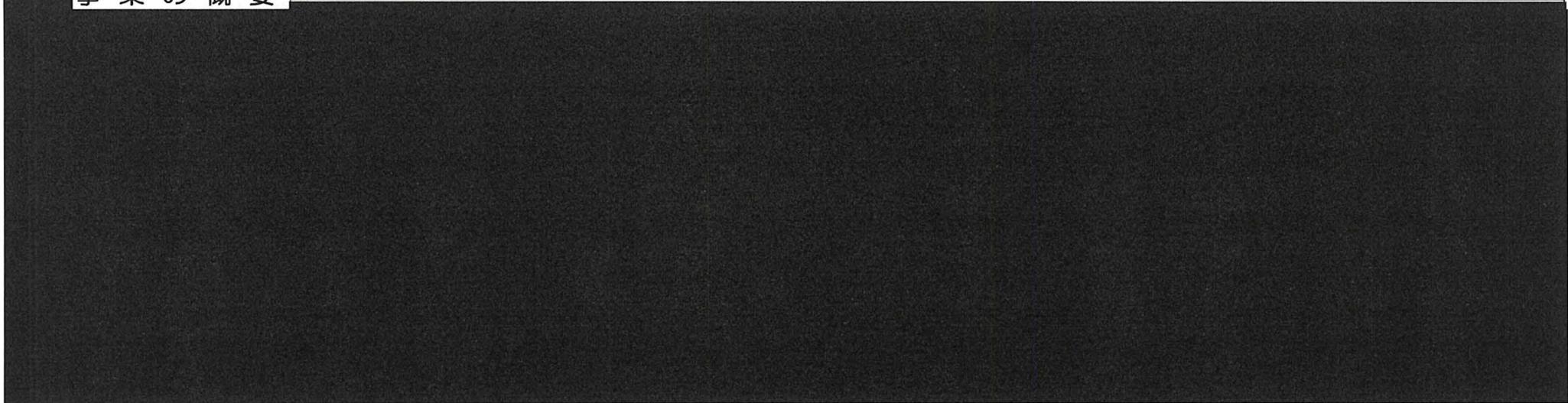


(4) 結論

以上のとおり、■事案不動産については、総合的に勘案して評価通達の定めによって評価することが著しく不相当であると認められることから、評価通達6項を適用し、評価通達に定められた評価方法によらずに他の合理的な評価方法により評価した価額（■■■■■■（■■■■■■円））によって評価するよう、東京国税局に対して指示することとしたい。



事案の概要



最高裁判決（令和4年4月19日）の事例

H21 マンション2棟購入

マンション2棟
購入価格
約13.9億円

銀行借入れ
約10億円

H24.6 相続開始 ⇒ 申告

その他資産
約7.0億円
マンション2棟
相続税評価額
約3.3億円 (①)
銀行借入れ
約10億円

相続税額 0円

H25.3
マンション1棟売却

マンション1棟
約5億円

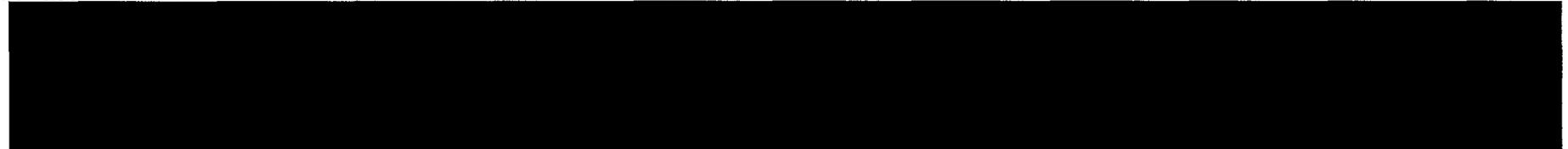
H28 更正処分（6項適用）

その他資産
約7.0億円
マンション2棟
鑑定評価額
約12.7億円 (②)
銀行借入れ
約10億円

相続税額 約2.4億円

4 検討

(1) 評価通達の定める評価方法以外に、他の合理的な評価方法が存在するか

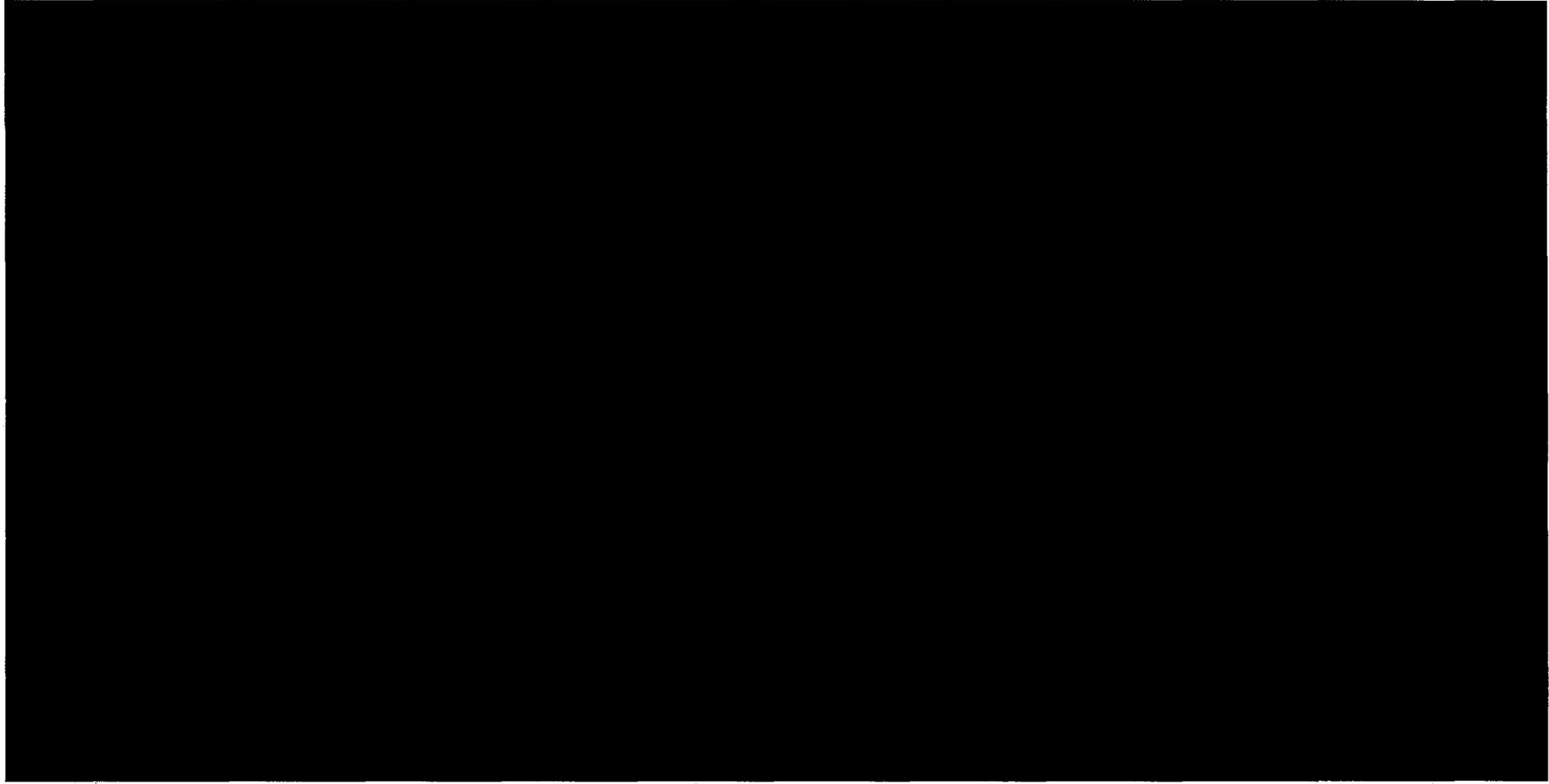


(2) 評価通達の定める評価方法による評価額と他の合理的な評価方法による評価額との間に著しい乖離が存在すること



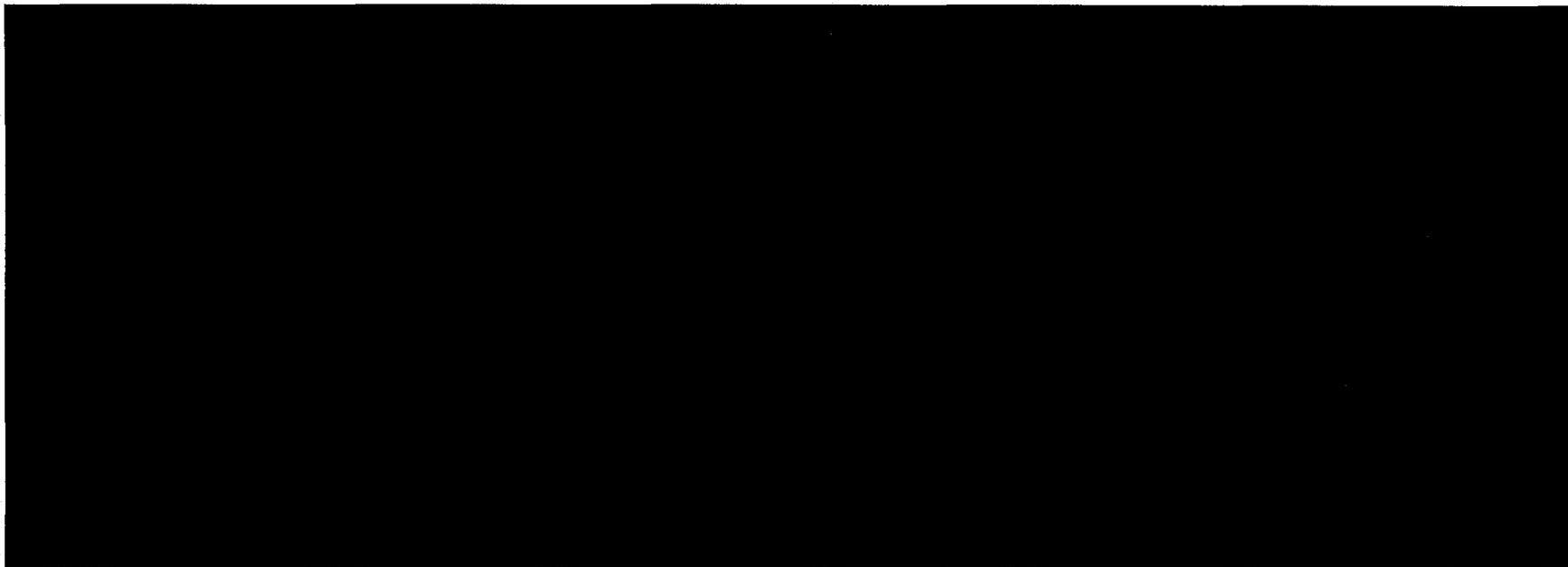
(3) 事案不動産の評価額が、客観的交換価値としての時価を上回らないとしても、評価通達の定めによって評価した価額と異なる価額とすることについて合理的な理由があるか





(4) 結論

以上のとおり、■事案不動産については、総合的に勘案して評価通達の定めによって評価することが著しく不適當であると認められることから、評価通達6項を適用し、評価通達に定められた評価方法によらずに他の合理的な評価方法により評価した価額(■■■■■(■■■■■円))によって評価するよう、東京国税局に対して指示することとしたい。



事案の概要

最高裁判決（令和4年4月19日）の事例

H21 マンション2棟購入

マンション2棟
購入価格
約13.9億円

銀行借入れ
約10億円

H24.6 相続開始 ⇒ 申告

その他資産
約7.0億円

マンション2棟
相続税評価額
約3.3億円 (①)

銀行借入れ
約10億円

相続税額 0円

H25.3
マンション1棟売却

マンション1棟
約5億円

H28 更正処分（6項適用）

その他資産
約7.0億円

マンション2棟
鑑定評価額
約12.7億円 (②)

銀行借入れ
約10億円

相続税額 約2.4億円