

税務アップデート 四季報

第40回

あなたの相続対策は大丈夫？

相続直前に借入金で賃貸物件を取得する節税策にストップ

東京地方裁判所は、8月27日、相続財産の一部の土地及び建物の価格につき評価通達の定めにより評価することが著しく不相当と認められるとして、評価通達によらない評価方法での評価を行った更正処分等の取り消しが求められた事案について、納税者の請求を棄却する判決を言い渡しました。

【1】借入金の債務控除等で相続税をゼロに

平成21年まで不動産賃貸業を営む法人の代表者であった被相続人が、相続開始前3年5カ月前に、賃貸用不動産(甲不動産)を、また、相続開始前2年6カ月前に、賃貸用不動

産(乙不動産)を、合計14億円で取得。不動産の購入資金として、銀行から合計約10億円の借入れをしていた。

平成24年6月の相続開始後、相続人は各不動産を評価通達に基づき合計約3億3千万円と評価、さらに借入金約10億円を債務控除し、小規模宅地特例を適用したうえで、相続税をゼロとして申告した。

これに対し税務署は、評価通達の定めにより評価することが著しく不相当な場合に国税庁長官の指示で評価する定めに基づき、鑑定評価額(甲不動産・約7億5千万円、乙不動産約5億2千万円)による評価が適正として、平成28年4月に更正処分。国税不服審判所の裁決を経て、提訴された。

相続人は相続開始の9カ月後に、乙不動産を第三者に譲渡している。

【2】金融機関での「貸出稟議」

金融機関での「貸出稟議」には、相続対策のため不動産購入を計画、購入資金につき借入れの依頼があった旨、及び相続対

策のために不動産購入とあります。借入れの目的が相続税の負担の軽減を目的としたものであることが明らかです。

【3】税務当局の考え

不動産などを購入する目的が相続税の負担を軽減するためだけのものである場合、同様の軽減策を採らなかつた他の納税者との間の租税負担の公平はもちろん、被相続人が多額の財産を保有していないため同様の軽減策によって相続税負担の軽減という効果を受取る余地のない他の納税者との間での実質的な租税負担の公平を著しく害し、富の再分配機能を通じて経済的平等を実現するという相続税の目的に反する著しい不平等なものであると考えています。

【4】対応

単に相続対策として考えるのではなく、自らの不動産経営の一つとして将来に渡って運用するという大義名分が必要です。

(税理士 光廣 昌史)

◆問題の経緯

被相続人の年齢	年月	詳細
90才	平成20年 5月	相続に関する相談を金融機関にした。孫の代まで、スムーズに事業承継をおこないたい旨を話し、対策の提案を受けた。
	平成20年 8月	被相続人は、二男の長男である孫と養子縁組をした。
91才	平成21年 1月	被相続人は、甲不動産を837百万円で取得。R銀行から借入れ。
	平成21年12月	被相続人は、乙不動産を550百万円で取得。被相続人はR銀行から借入れ。
94才	平成24年 6月	被相続人が死亡。被相続人は平成21年まで不動産賃貸業を営む法人の代表だった。養子が本件各不動産と債務の全部を承継した。
	平成25年 3月	養子は乙不動産を515百万円で譲渡。
	平成28年 4月	税務署から相続税の更正処分を受ける。

あなたの経営羅針盤
Office Mitsubiro

株式会社オフィスミツヒロ
光廣税務会計事務所

〒730-0801 広島市中区寺町5番20号
TEL 082-294-5000 FAX 082-294-5007
お申込みはHPから
URL / http://www.office-m.co.jp/

2019年 第4回 実務講座 キャッシュ・フロー計算書の作成法

今回の講座では、皆様と一緒にキャッシュ・フロー計算書を作成します。経営者の方ならどなたでも、自社の利益に注意を払っておられると思います。しかしながら、会社経営にとって重要なのは、「利益」と「お金(キャッシュ)」なのです。資金繰りに詰まると、黒字企業でも倒産する可能性が有ります。どんなに利益を上げていても、フリーキャッシュ・フロー(会社が自由に使えるお金)が無ければ、資金ショートを起こしてしまいます。

キャッシュ・フロー計算書では、お金の流れを「営業活動」「投資活動」「財務活動」の3つに区分して計算しますので、会社の現金創出能力や支払い能力を読み取ることができます。また、損益計算書とは別の観点から資金状況を知ること、会社の抱える問題を明らかにし、早めの対策を打つことが可能となります。是非ともキャッシュ・フロー計算書を御社の経営改善にお役立てください。ご参加をお待ちしています。

◆日時 2019年11月6日(水) 13:30~16:30 ◆参加費 1,000円(税込)
◆講師 副部長 三浦佳典 ◆定員 18名
◆会場 てらまちビュー空檜(12階) ◆お問合せ 株式会社オフィスミツヒロ
広島市中区寺町5番20号 広島城南リバーサイドB.L.D 総合企画部/下田・和田