

## 【最高裁判決】

# 路線価によらない相続税課税は「適法」！判決のポイントは？

令和4年4月19日、不動産相続に関して下された最高裁判決が注目を集めました。

相続税では路線価に基づいて不動産評価額を算定することが原則ではありますが、今回の判決ではその路線価による評価にNGが突きつけられる結果となったのです。

■ 路線価とは … 毎年7月1日に国税庁が公表。各道路に面した「土地1㎡あたりの価額」を表す。

争点となった不動産の概要は下図のとおりです。

	購入額	納税者 【路線価評価】	国税当局 【鑑定評価】
東京都内のマンション	8億3,700万円	約2億円	7億5,400万円
川崎市内のマンション	5億5,000万円	約1億3,300万円	5億1,900万円
合計	13億8,700万円	約3億3,300万円	12億7,300万円

納税者は「路線価評価」に基づいて相続税を計算した結果、納税額ゼロ円として申告しましたが、国税当局が行った「鑑定評価」では評価額が大幅に増加。

最高裁判決では国税当局側の主張が認められ、納税者へ約3億2,900万円(加算税含む)が追徴課税されることになったのです。

### ポイント1

#### 路線価評価額と時価が乖離しすぎている

「路線価＝適法」と杓子定規に当てはめると、時価よりも路線価評価が大幅に小さい物件を購入することで簡単に相続税対策ができ、富裕層ほど大胆な節税が可能となってしまいます。

実際に「富裕層向けの節税スキーム」が広がっており、今回のケースでは納税者側が算定した路線価評価額は鑑定評価額の約1/4、金額としては9億円以上の開きがあります。

今回の最高裁判決は、そのような“行き過ぎた節税対策”に一石を投じる結果と言えるでしょう。

### ポイント2

#### 節税目的であることが明白

今回の事例では不動産購入時のローン申請にあたり、銀行の稟議書に「相続税対策のための不動産購入」であることが明記されていました。

また購入時の年齢がすでに90歳超であったことや、相続発生後1年足らずのうちに当該物件のひとつを売却したことも“露骨な税金逃れ”という印象を強める結果となったと考えられます。

今回の判決では路線価によらない課税が「適法」と判断され、過度な節税対策がもたらすリスクを再認識させられる結果となりました。

相続税対策を行う際には節税効果だけでなくリスクにも目を向け、税理士などの専門家に相談することで慎重な判断を心掛けましょう。