

高田吉孝の不動産相続対策講座

1

【今号のテーマ】 不動産相続対策を 制するものは、 相続対策を制す!

この不動産対策講座の目的は、
正しい不動産相続対策についての理解を深めていただくことにある。
第1回目の今回は、最近起こった税務リスクに関するニュースと、
不動産相続対策の重要性をあらためて解説していこう。



『良い不動産相続対策』とは?

『不動産』は、相続対策には欠かせないものだ。特に、財産の多くが不動産である地主さんや大家さんにとって、不動産の有効活用は必須と言える。さらに、富裕層にとっては、不動産を正しく相続対策に活用する事は財産の運用になるだけでなく、ハイパーインフレのような「まさか」の事態に備えることもできる。不動産相続対策を制する者は相続対策を制す。財産を守ることができるとも言えるだろう。

良い相続対策には、①争わないための遺産分割(財産の承継)対策、②相続税の対策、③納税資金の対策の3つ、いわゆる『相続対策の三原則』が、どれひとつ欠く事のなくバランス良く行う事が必要である。一方で、多くの方は②の相続税の対策、それも、いわゆる『節税』だけに偏ってしまっている。その理由の1つに、相続対策を実施する側に相続税を安くしたいと

いう強い思いと、そこに付け入る不動産相続ビジネスプレーヤー(良い提案者もいれば、いい加減な提案者、明らかに悪意のあるヒドイ提案者も)の存在がある。少しでも税金を安くしたい、という欲があるから上手い話に乗っかり、最悪、相続対策が失敗、という結果となりやすいのである。ぜひ、読者の皆さんには、正しい不動産相続対策をマスターして欲しい。

不動産相続対策の落とし穴

不動産相続対策はメリットが大きい反面、落とし穴(リスク)も多いので、そのリスクについても良く知っておく必要がある。

最近の税務リスクに関するニュースを紹介しよう。2020年6月、東京高裁が原審(東京地裁)の判断を支持し、納税者が敗訴した事案である。

被相続人が生前に購入した収益不動産2棟(東京都杉並区のマンション8億3700万円、神奈川県川崎市のマンション5億5000万

円)の相続税の評価について、課税当局が『特別の事情』があるとして、納税者が申告した評価額(財産評価基本通達による一般的な評価方法)を認めず「評価通達6項」を適用し鑑定評価に基づく評価額としたことは適法である、と判断された。本件は東京地裁での第一審判決(2019年8月)が出た際も新聞社や週刊誌などで取り上げられており、高裁の判断が注目されていた。

一審・二審の判決によると、納税者に相続税額約2億8700万円(当初申告額0円)が課されるだけでなく、さらに数千万円の過少申告加算税の支払い等が課されることとなる。原告・控訴人である納税者側は、すでに最高裁への上告・上告受理申立手続きを行っているとの事なので、判決の確定にはもう少し時間がかかりそうだ。個人的には本件が最高裁まで争われる結果、「評価通達6項」(特別の事情)の適用要件が明確化される事を期待している。

今回の判決により、時価と相続税評価に乖離がある場合にはすべて「評価通達6項」が適用され、鑑定評価額を適用するという事にはならないと思うが、行き過ぎた相続対策にならないよう十分注意しなければならぬ。また、正しいアドバイザーを持つ事が、より一層重要になってきたと言える。

相続税の節税重視から「財産を守る」相続対策へ

私は、相続税ばかりを気にして失敗した事例を数多くみてきたことから、『節税中心の相続対策の

発想から、収入(キャッシュフロー)※以下CF)を上げる事により相続から財産を守る相続対策の発想に頭を切り替えましょう!』と提唱している。富裕層の相続対策を考える際、私は5つの視点からアプローチする。『相続対策の三原則』の3つの視点だけでは不十分だからだ。三原則にプラスして重視する4つ目の視点は『財産の運用と保全』、5つ目は『まさかへの備え』である。この4つ目の視点『財産の運用(収入CFアップ)』に関しては、大きく分けて金融資産の運用と不動産資産の運用に分ける事ができるが、相続対策として特に重要になるのが不動産資産の運用。不動産相続対策である。そのポイントは「良い不動産の所

有(良い不動産の購入や良い土地の有効活用を行うこと。ただし借入をしすぎない)、そして「法人を徹底的に活用すること」。土地活用、収益不動産の購入において、世間では「相続税の節税」を謳い文句に、業者側の都合に合わせた提案がなされているケースも多いので注意が必要だ。とは言え、正しい理解のもと、適切な方法と適切な資金計画で不動産を活用する事で収入CFがアップし、結果として財産の評価額が下がる可能性が高い事も事実である。不動産の運用においては「法人」を徹底的に活用することが相続税の納税資金対策にもつながり、財産をできるだけ減らさずに相続を乗り切ることができるようになるのである。

NEWS

評価通達6項を巡る税務訴訟、 東京高裁も納税者敗訴(2020年6月)

2009年 1月	杉並区の甲不動産(8億3700万円)を購入(X氏90歳)
2009年12月	川崎市の乙不動産(5億5000万円)を購入(X氏91歳)
2012年 6月	被相続人(X氏94歳)が死亡 相続発生
2013年 3月	乙不動産(川崎市)を売却→相続税申告
2016年 4月	税務署による相続税の更正処分
7月	国税不服審判所へ審査請求→翌5月審査請求を棄却
2017年11月	納税者による訴えの提起
2019年 8月	東京地裁 納税者の請求を棄却、東京高裁へ提訴
2020年 6月	東京高裁 控訴を棄却、最高裁へ上告

評価通達6項において、「この通達の定めによって評価することが著しく不相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」と定められており、著しく不相当と認められる=「特別の事情」があると解されている。

株式会社青山財産ネットワークス 執行役員 高田吉孝氏

CFP(1級FP技能士)、
公認不動産コンサルティングマスター、
宅地建物取引士

ただか・よしたか●相続対策、不動産コンサルティング実績は数百件におよぶ、相続不動産コンサルティングの第一人者。著書『やってはいけない不動産相続対策』(2016年・実業の日本社)、『After2020年 不動産オーナー&都市農家が負動産にしない不動産相続対策』(2019年日経BP社)ほか、週刊ダイヤモンド・東洋経済・エコノミストなどのビジネス誌、業界紙への寄稿実績多数。

資産5億円超の富裕層のための プレミアム相続対策相談

高田氏があなたの資産(不動産)・相続の悩みに応えます。(読者限定・無料)

※申し込み、詳細は同梱のFAX・郵送シートをご確認ください。

NEXT

今回は、法人活用の具体例を用いて解説していきます。