



相続税法7条のみなし贈与

—— 第三者間取引への適用と仮換地未指定地の評価 ——

今回ご紹介する判決は、相続税法7条を利害が対立する第三者間との取引に適用することの可否及び土地区画整理事業が施行中にもかかわらず仮換地が指定されていない土地の時価について争われた事例です。(平成17年1月12日さいたま地裁・一部取消し・確定・Z888-0930)

∞

∞

∞

∞

<事案の概要>

原告は、平成8年8月、甲から土地を1500万円で買い受けたところ、平成11年になって、被告課税庁は、土地の時価を7090万円余と認定し、土地の対価との差額5590万円余を贈与により取得したものとみなして、贈与税の決定処分等を行いました。本件土地は、土地区画整理事業の施行区域内にある更地でしたが、いまだ仮換地の指定はなされていませんでした。

原告は、①売主甲とは親族関係になく第三者間の取引であり、原告に贈与意思や租税回避の目的がないのであるから、相続税法7条を適用するのは違法である、②本件土地は、長期間にわたって宅地として利用できない土地であり、原告が依頼したB鑑定に基づき2050万円と評価するのが相当である、と主張して提訴しました。

<裁判所の判断>

裁判所は、次のように判示して、決定処分の一部を取り消しました。

- ① 相続税法7条は、著しく低い対価によって財産の取得が行われ、その担税力が増加したと認める状況があればよく、「財産の譲渡を受けた者」が相続予定者等の譲渡人と親族関係にあることを要せず、財産又は対価と時価の差額分を無償で譲り受ける意思や租税回避目的も要しないものと解すべきである。したがって、原告の主張は理由がなく採用できない。
- ② 本件土地の時価判断について、被告援用のA鑑定及び原告援用のB鑑定ともに本件土地区画整理事業区域内の更地取引の実例が少ないことから、建物付宅地の取引事例及び規準地の価格から建物付宅地の標準的画地の価格を求め、そこから本件土地の個別的要因及び本件土地が仮換地指定され建物用敷地として使用できるまでの間の減価を考慮して本件土地の価格を算定する手法が最も規範性が高く相当であるとしているところ、本件土地が土地区画整理事業区域内にあり、いまだ仮換地指定はなされず、通常仮換地指定・仮換地使用収益開始までに相当期間が予想されること等に照らすと、上記のような評価方法を中心とすることが相当と考えられる。
- ③ 本件土地の具体的な算定方法としては、売買契約時から仮換地指定後・使用収益開始後の建物の敷地として利用できるまでの期間(割引期間)と通常の宅地としての使用・収益ができないことによる割引率を求め、複利現価計算をして本件土地の時価を算定するのが相当である。
- ④ 当裁判所としては、割引率については年5%(平成8年以前の過去5年の長期プライムレート平均)、割引期間については事業の進捗状況等から18年を採用するのが相当と判断する。
- ⑤ 以上によれば、土地の時価は4513万円と評価され、土地の対価1500万円は、原告主張の売買経緯を考慮してもなお著しく低い価額の対価に当たるといふべきである。したがって、相続税法7条により、その差額3013万円を原告は贈与によって取得したものとみなされることになる。

……………(税法データベース編集室 市野瀬 音子)

◇ 以上の判例について詳細(全文・A4版40枚)が必要な方は、送料・実費とも1,500円(税込)で頒布しますので、下記宛ご一報ください。

JUSTAX 第147号(平成17年10月10日号)/編集・発行 東京税理士会データ通信協同組合・広報部
〒151-0051 東京都渋谷区千駄ヶ谷5-10-2モリタビル/TEL(03)3350 6300 FAX (03)3350 4628