



2024. 12. 25

早いもので、今年もあとわずかとなりました。私自身も後期高齢者となり、老いてゆく寂しさと、若い人たちとまだ一緒に仕事ができる喜びとをじっくり味わって生きています。いつの間にか首相が変わり、103万円の壁が話題になっておりますが、いずれにせよ子育て世代に手厚くしてもらいたいなど、孫の成長が楽しみな年寄りの願いであります。

やりすぎ相続対策 路線価でなくて時価課税も適法・・・最高裁

Aさん（当時90才）は2008年に信託銀行に相談し、事業承継で事業経営財務相談を申し込めます。信託銀行主導の相続対策スタート。まずは同年に次男の子（孫）を養子縁組。翌2009年物件購入。1月甲物件8.4億円、12月乙物件5.5億円。

甲物件：東京都杉並区の土地114坪RC8階建て1棟8.4億円

乙物件：川崎市川崎区の土地85坪RC7階建て1棟5.5億円。合計13.9億円

信託銀行からの借入金は甲6.3億円。乙3.8億円。銀行内部の稟議書は“相続対策のため”2012年6月に94才でAさんは亡くなります。物件購入から3年4か月と2年6か月後です。

	甲物件	乙物件
購入金額	8.4億円	5.5億円
申告評価額	2.0億円	1.3億円
売却額	売却なし	5.2億円
鑑定評価額	7.5億円	5.2億円
銀行借入	6.3億円	3.8億円

2物件で13.9億円なのに路線価等評価額計3.3億円となり10億円もの評価下げ。もとの資産は6億円超（判決文より）だけなのに13.9億円も買って相続税額ゼロにしました。2013年3月に相続税ゼロで申告をします。財産大半を養子（孫）が相続し、一段飛ばし相続です。なお乙物件は2013年3月に5.2億円で売却、相続税申告前に売ってしまった。

相続税ゼロまで減らす大胆物件購入。信託銀行は「皆さんやっていますから心配ないですよ」とでも説得したのか？。

さてB国税局は16年2月に国税庁に「総則6項摘要したい」と上申。「貴見のとおり取り扱う」と指示。4月に課税処分。

財産評価通達総則6項「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。」

税務署が不動産鑑定評価を依頼したら7.5億円と5.2億円この金額で課税処分

原則：特定の誰かにだけ通達の定め（路線価）以上で課税するのは、たとえそれが時価以下

であっても、合理的理由がない限り違法だ。例外：通達の定めに従うと税負担の公平に反するという事情があれば、合理的理由がある。さあどうする？

(以上バードレポートより抜粋)

*その前に90才の老人が本人の意思で売買できたのか？信託銀行主導？に疑いを持ちますが・・・現在の実務において本人確認義務がどこまで担保されて、売買契約や借入実行がされているのか？はなはだ疑問に思いますがいかがですかね。行き過ぎた相続税対策は地面師の様相ですかね。農業経営が立ちいかぬため、補完的にアパート経営に算入された地主さんにすれば、路線価評価事態が不合理な感覚をお持ちではないでしょうか？
とにかく“やりすぎ”はいけませんな

専従者給与や法人化されているオーナーさまは年末調整です。

1月は償却資産税の申告（地方税）です。

令和6年度確定申告の準備

医療費や譲渡所得、生保の所得控除の証明書など、年金の源泉徴収票ははやければ1月末には届くと思います。

家族信託の組成に伴う費用については

1 概略の設計： 認知症や障害のある方の後見など

2 組成の意思決定： 相続人ならびにご家族の同意

3 関係する方々への説明とご理解をえる

4 信託契約書作成など「実務」を行う段階

5 信託組成後の継続的なフォロー

コーディネート契約組成で30万円（資産加算あり）不動産を信託登記の場合は登録免許税など

将来の介護費・後見費用と係る費用と資産の保全

相続対策の可能性など勘案して決めるべき。何よりも家族の理解が必要です。

気軽にお問い合わせください。

ひまわり相続相談室：075-802-0215 携帯 090-6671-9268

Email:himawarisouzoku@outlook.jp