

本当にあった相続事例③ 個人間の低額譲渡

前回、兄妹間で、不動産の売買する事例をご紹介しました。このように個人間で相対で不動産売買をする場合は、その価格が適正かどうか、ということに注意しなければなりません。適正価格より著しく低い価格で売買しますと、みなし贈与の問題が生じるからです。

低額譲渡～みなし贈与

Cさん(65歳)は、先祖から相続した土地100坪を、息子(32歳)に500万円で譲ったとします。この土地の「時価」とは、他人(第三者)との間で取引される売買金額(取引時価)のことをいいますが、ここでは第三者との取引時価が不明のため、公示価格相当の2,000万円とします。そうしますと長男は親から土地を時価の半額以下で買ったこととなります。他人と取引が行われるときには、土地を半額以下で売るということはありえません。親から土地を買ったということで、長男は1,500万円相当の利益を得ているとみなされます。

このように、売買であっても、時価よりも安い金額での取引があった場合は、安く買った部分は贈与をうけたと判断されます。著しく低い価額の対価で財産の譲渡を受けた「買い手」には、時価と売買価格の差額に対して贈与税がかかります(相法7)。これが、みなし贈与課税です。この例ですと、息子は親から1,500万の贈与を受けたとみなされ、1,500万円に対して贈与税がかかります。

一方、土地を時価より安く売ったCさんの課税はどうでしょうか。「売り手」は、実際の売却金額(譲渡価額)を収入とし、その財産の取得費などを差し引いた所得に対して所得税がかかります。

Cさんは相続で取得し、取得価格はかなり低く不明なので、500万円の5%の25万円を取得価格としますと、譲渡所得は475万円となります。もし取得価額が売却価格より高い場合(赤字となる場合)は、原則的に税金はかかりませんが、著しく低い価額で売った場合、譲渡損もないものとされます(所法59)。

なお、通常このような経済合理性にあわなような取引は、親子関係のような同族間で行われることがあります。まったく関係ない他人同士で行われても、みなし贈与となり、贈与税がかかります。

しかし、著しく財産を安く買って、買った人が資力を喪失して債務を弁済することが困難であるため、その弁済に充てるためにその人の扶養義務者から買ったものであるときは、その債務を弁済することが困難である部分の金額については、贈与とはみなされないことになっています(相法7条)。

難しい「著しく低い価額」の判定

では、売買価額が時価よりどれだけ安ければ「著しく低い価額」に該当するかについて、税法ではどう規定しているのでしょうか。

過去の判例および裁判例の大半は「著しく低い価額」の判定を行う場合には、「財産の種類、譲受けの事情、譲受けの対価、その財産の市場価格等を総合勘案して社会通念に照らして判断すべきである。…」としています。これは、あくまで「著しく低い価額」の判定は、様々な要因を総合勘案して行うべきということで、単に「売買価額が時価の80%程度でかつ相続税路線価を超えていれば著しく低い価額に該当しない。」と言うことではありません。その判断の具体的内容が示されていないので、まず経済合理性にあった取引価額の算定に基づく売買であることが重要となります。