

OPINION オピニオン

総則6項の乱用を批判する (全4回)

第3回 タワマン節税の不公平論

税理士・不動産鑑定士 森田 義男



前回は、タワマン評価を論じること等により、早くも「問題の本質は当局の怠慢」との結論を導いた。しかし当局は「不公平論」を全面に押し出すことにより、その本質を覆い隠そうとしているようだ。そこで連載の3回目は不公平論を考えてみる。

不公平論

(1) 当局の論理

国税当局の行動を一言でいうと、「行き過ぎた節税」を取り締まろうとしている。つまり節税そのものは否定しないが、それが「行き過ぎた」レベルであれば不公平を招来するものであり許されないと判断している。

この点につき当局は、タワマン節税を含め一般に次のような状況を典型的な「行き過ぎ」と理解しているようだ。①相続発生が間近である時期に、②通達評価額と時価の乖離が極めて大きいタワマン等を、③経済的合理性に欠けると思われる状況の中、④節税効果を最大の目的に借入金をも利用しつつ購入し、⑤相続発生後の間もない時期にこれを売り抜ける——といったケースである。

と次のようになるだろう。

①大幅な利益が予想される時期に、②預託金額が全額損金算入できるといふ節税効果を最大の目当てに、③事実上払い出し制限が生じるといふ経済的合理性に欠ける面がある中、④場合により借入金をも使用しつつこれに加入し、⑤損失が見込まれるタイミミングを計ってこれを解約する——といった具合である。

つまりセーフティ共済はタワマン節税にそっくり、というより効果的な節税策はどれもパターンが同じなのである。しかし当局はセーフティ共済を「行き過ぎた節税」とはいわない。

この両者の違いは節税の規模(金額)の大きな差にある。つまり国税当局としては、小さな節税は問題ないが大きな節税はやってほしくない。とはいえず、大きな節税だけ禁止、というわけにはいかない。そこでタワマン等の大きな節税に限っては、本来特段問題ないはずの①⑤のすべてをあげつらい、これを非難するのである。

さらにどうやら当局はこう言いたいらしい。「多くの人は道義的に疑問のタワマン節税を我慢しているにもかかわらず、一部の不心得者がこれを採用して濡れ手に粟ともいふべき不当な利益を得ている。この不公平は許されない!」こうして納税者

の感情に訴えているのである。

(2) 不公平とは

しかしタワマン節税により大きな節税効果を上げることが本当に不公平なのだろうか。そもそも一般に不公平とは、「限られた特殊な人だけが、その特殊性の故に大きな利益を享受する」といったことを指すはずである。

ところが「タワマン節税」の手法は、セーフティ共済による節税策と同様、単にタワマンを購入するだけであり簡単にできる。タワマンの取引市場も公開されている。したがって、高額

の相続税に悩んでいる人にとって、やろうと思えば等しく誰でもやれる。専門家の助言は受けるにせよ、特殊な人である必要も特殊な作業をする必要もない。だからこれが不公平に該当するとは思えないのだ。

またタワマン節税は、「濡れ手に粟」といった単純なものではない。タワマン購入には多くのリスクと費用が伴うからである。リスクとは、購入から売却までに要するであろう5~6年程度の間の値下りの可能性である。また費用とは購入・売却における仲介料と流通税、金融費用等である。

漠然とした理由により、課税処分をしていく可能性がないわけはないのだ。

ちなみに本事例では購入額が約13・9億円で追徴額が約3億円であった。この程度のメリットであれば、先のリスク(とりわけ値下がり)と費用を考えれば、納税者がこの対策に二の足を踏むのは当然といえよう。

つまりタワマン節税はやろうと思えば誰にでもできる。それでも多くの人がタワマン節税を採用しない理由は、道義や倫理とは無関係。単にハイリスクを避けただけといえよう。タワマン節税で成果を上げた人を「不公平!」と重課税するのであれば、ハイリスクの証券投資で大きな利益を上げた人の公平性はどうか、という話にもなりかねない。

本来の不公平

(1) 不公平の蔓延

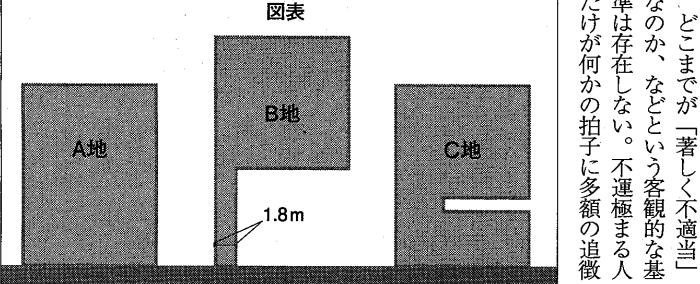
ところで不公平というのであれば、評価率25%水準といったタワマンの評価規定の方がはるかに問題ではあるまいか。従来からタワマンを所有しているほとんどの人(おそらく数万人規模)は、1億円のタワマンであれば2500万円程度の評価で済んでいるのだ。つまりたまたまタワマンを所有している人は、そうでない人との相続税額格差は僅に1000万円にも上らう。こうした大きな不公平が大量かつ構造的に存在するのである。

そして繰り返すが、国税当局はこれを20年以上も放置してきている。少し工夫をすれば大改善が可能であるにもかかわらず「著しく不公平」は、当局に向けるべきなのではあるまいか。

さらにこうした一罰百戒的な課税処分は、もう一つの不公平を招来する。つまりほぼ同様の「タワマン節税」を実施したにもかかわらず、当局が処分の対象としなかった多くの事案との比較である。

国税側としても、「著しく不相当」といった曖昧な規定を根拠に「ちやぶ台返し」ともいえるべき課税処分を行うことにはためらいが生じているはずだ。となれば、たまたま強気の職員やその上司がいるところに限って、こうした措置が行われることになる。

どこまでが「著しく不相当」なのか、などという客観的な基準は存在しない。不運極まる人だけが何かの拍子に多額の追徴を受けるだけ。



を受けているだけ。まさに不公平そのものなのである。

(2) 最大の不公平

総則6項に関するある意味最大の不公平は、これが節税策により評価額が引き下げられている場合に限り適用されている点にある。つまり評価通達の不備に起因する通達評価額の時価超過といった、本来適用すべきケースには適用しようとしていないのである。

例えば前回述べた時価超過の公団マンション評価。これを「総則6項を適用すべき」と申告して、当局がこれを認めるだろうか。実は筆者はこうしたケースに関して、「適用せよ」と多くの審査請求や訴訟で目一杯争ってきている。その経験からすると、この事案では適用するとはとても思えない。

図表をご覧いただきたい。標準的な条件のA地の単価を100とすれば、間口距離1・8mという接道義務違反のB地の時価は30水準である。また肝心なところがえぐれているB地は半値以下であろう。ただし通達評価額はB地が80弱でC地はまず100である。しかしこれを争っても勝るとは思えない。

繰り返すが、本来総則6項を適用すべき事案、つまり評価通達の改正につながるであろうケースでは頭として納税者の要請を撥ね付けている。こうした対応が不公平の根源ともいふべき評価通達の改善を阻んでいるのである。

当局には一刻も早く評価通達の抜本的改善を通して、評価の公平を実現していただくと思うのである。