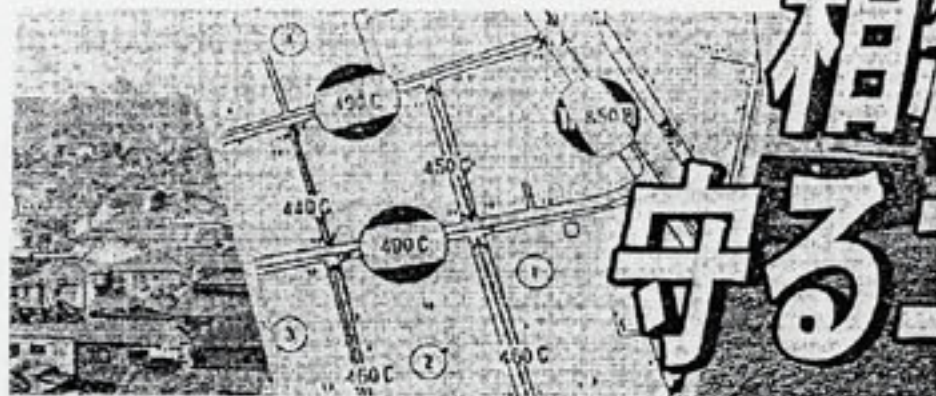


税理士が熱くなる 相続税から納税者を 守るコンサルティング



▲土地の相続税は路線価で評価しなければならないわけではない

国税当局が、土地の相続税評価について必ずしも路線価にこだわらない姿勢を公表したのは、今から10年前の平成4年4月のこと。これ以来、納税者サイドでは、国税の路線価方式に基づかない土地評価方法を模索

日本の地価が下がりはじめた10年。相続税の分野では土地などの相続税評価が高すぎないかどうかをチェックする業務が活発化している。ただ、以前にも増して地価動向は二極化・複雑化している状況がある。納税者の抱える土地評価問題の解決に最適なアドバイザーを探すには、土地評価に対する専門家のスタンスをあらかじめ把握することがますます重要性を帯びるとともに、税理士ら専門家にとっては差別化のチャンスとなっている。

れるタイプ。資産税を主力業務とする、ある税理士によれば、「国税庁通達をじっくり研究して広大地やセツトバック（行政上の道路後退）、計画道路などの扱い、騒音やお墓など忌みなどによる減価要因を発見し、土地

通達応用、鑑定、売買理論：

時価申告多様化の兆し

「判例上、財産の時価には幅があるとされているため、観念的に時価のストライクゾーンを争うよりは、当局の通達・事務連絡・情報などを研究し、検討したほうが成果が上がりやすい」と持論を述べる。もともとこうした専門家でも、独自のネットワークで不動産鑑定士らと共同戦線を張ることもある。

これに対し、国税庁通達の合理性をめぐって法廷闘争に打って出るタイプの専門家もいる。たとえば森田義男氏（税理士・不動産鑑定士、東京都・千代田区）によれば、「不動産取引の実態などから見ると、国税庁

通達の適用の仕方や逆に通達の根底にある趣旨を説明し、土台となる土地の悪条件の認定で渡りあえば、理解も得られやすい」と話す。

また高橋安志氏（税理士、東京・北区）は、

その土地固有の減価要因を見つけ出すなど専門的なアプローチが必要になっている。したがって、納税者は専門家のスタンスやスキルをあらかじめ把握して自分にあつたアドバイスを求めることが重要になっている。

現在、相続税の土地評価について、コンサルティングする専門家がアプローチするスタンスは、大きく分けて3タイプ。具体的には、①国税庁通達を深く読んで応用するスタンス②不動産鑑定などの方法論により、国税庁通達の不合理をつくスタンス③不動産鑑定により時価を主張するスタンス——といったものだ。

このうち、相続税での財産評価の基本を定めた国税庁通達を応用し、税務署と渡り合うスタンスは、不動産に精通した税理士に見られるタイプ。資産税を主力業務とする、ある税理士によれば、「国税庁通達をじっくり研究して広大地やセツトバック（行政上の道路後退）、計画道路などの扱い、騒音やお墓など忌みなどによる減価要因を発見し、土地評価の適正化につなげるのがポイント」という。たとえば、申告済みの土地評価を徹底的に見直しして還付申告する業務で実績を上げている寺西雅行氏（税理士、大阪府・大阪市）は、「国税庁通達は税務職員も必ず服さなくてはいけないもの。あえて同じ土俵に立って、通達の適用の仕方や逆に通達の根底にある趣旨を説明し、土台となる土地の悪条件の認定で渡りあえば、理解も得られやすい」と話す。

また高橋安志氏（税理士、東京・北区）は、

「判例上、財産の時価には幅があるとされているため、観念的に時価のストライクゾーンを争うよりは、当局の通達・事務連絡・情報などを研究し、検討したほうが成果が上がりやすい」と持論を述べる。もともとこうした専門家でも、独自のネットワークで不動産鑑定士らと共同戦線を張ることもある。

これに対し、国税庁通達の合理性をめぐって法廷闘争に打って出るタイプの専門家もいる。たとえば森田義男氏（税理士・不動産鑑定士、東京都・千代田区）によれば、「不動産取引の実態などから見ると、国税庁

いずれにしても節税というよりは、適正な財産評価によって相続税の払いすぎを防止することで適正な納税義務の実現を果たす一方、クライアントを不利から守るのがこうした業務の主旨。

今後は顧客となる納税者へのさらなる情報提供が求められるのは確実。