

相続が近いときの不動産購入に注意しよう

法律の規定はなくなつたが、相続間際に不動産購入すると、相続税評価額ではなく実際に買った金額で評価されることがあるので注意が必要だ

◎ 不動産を購入すれば節税になるが……

本書でも解説している通り、不動産を購入すれば相続税対策になるのは明らかです。

まず、不動産の相続税評価額は時価より2、3割低くなります（[p118](#)ページ）。そして、貸し付ければ、その建物と敷地の相続税評価額が下がります（[p112](#)、[p114](#)ページ）。さらに、一定の要件を満たしていれば、小規模宅地特例が適用されて評価額が大幅に下がります（[p90](#)、[p107](#)ページ）。

そのため相続間際になって、あわてて現預金を

不動産に移しかえる、といった相続税対策を行う人がときおり見受けられます。

こういった行き過ぎた節税対策を規制するため、以前は、相続開始前3年以内に被相続人が買った不動産については、相続税評価額ではなく、実際に買った金額で評価されるという規定がありました。

しかし、現在ではこの規定はなくなり、たとえば相続税開始前3年以内に買った不動産であっても、実際に買った金額で評価されることは、原則として、なくなりました。通常の不動産と同様に、相続税評価額（土地であれば路線価や倍率方

式により計算した金額、建物は固定資産税評価額)で評価されることになっています。

◎ 相続直後の売却は避けること

しかし、たとえば次のようなケースでは、相続税評価額ではなく、買った金額などで評価されてしまう可能性がありますので注意が必要です。

① 相続人の意思による購入

相続開始直前に取得した不動産(土地建物等)について、被相続人の資金と名義をもって取得されていても、実際に取得の意思決定や手続きについては、相続人などの関与により行われているとみられるような場合です。

② 相続直後の売却

相続開始直後に直ちにその不動産を売却して、単に相続開始の一時点において、形式的に被相続人の所有財産の形態を評価額の低い不動産に置き換えて、その不動産の時価と相続税評価額との差

額のみを不当に享受することを目的としていると認められる場合です。

①については、相続が近づいていると思われるときに不動産を購入する場合は、不動産売買契約書などには、本人に署名してもらおうなどの配慮が必要です。

②については、その不動産を相続税の納税のために売却するということであれば問題はないと思われませんが、そうでない限り、相続の直後の売却は避けるべきです。