

松 山 大 学 論 集  
第 22 卷 第 3 号 抜 刷  
2 0 1 0 年 8 月 発 行

死亡時の「みなし譲渡課税」の負担は過重か  
—— 譲渡所得税の死亡時課税と現行課税方式との比較 ——

青 野 勝 広

# 死亡時の「みなし譲渡課税」の負担は過重か

—— 譲渡所得税の死亡時課税と現行課税方式との比較 ——

青 野 勝 広

## I. は じ め に

周知のように、シャウプ勧告は、キャピタル・ゲイン課税を重視し、資産が相続によって移転する場合に、時価による譲渡があったとして、みなし譲渡課税をする方法、すなわち、被相続人の死亡時にみなし譲渡所得課税を行うことを勧告した。シャウプ勧告による死亡時のみなし譲渡所得課税は、資産を売却しない限り、譲渡所得税の無限の引き延ばしができるといった問題点を回避することはできるが、シャウプ勧告による死亡時のみなし譲渡所得課税だけでは、名目税率一定の譲渡所得税が納税延期の利益を生じさせることによって土地売却を延期することを有利にし、土地資産の取引を阻害するという譲渡所得税そのものの凍結効果を除去することはできない。

譲渡所得税の無限の引き延ばしと譲渡所得税そのものの凍結効果を除去する譲渡所得課税として、岩田・八田 [2003] は、土地所有者が土地を売却した場合にも、死亡時まで譲渡所得課税を延期し、死亡時に譲渡所得課税を行うという、個人の不動産に対する「譲渡所得税の死亡時課税」を提案している。岩田・八田 [2003] によって提案された「譲渡所得税の死亡時課税」の改善策として、青野 [2006] は、税の中立性と公平性を高めた「新譲渡所得税の死亡時課税」を提案している。

---

1) 岩田・八田 [2003] による個人の不動産に対する「譲渡所得税の死亡時課税」を提案や青野 [2006] による「新譲渡所得税の死亡時課税」を提案については、青野 [2008] 参照。

シャープ勧告による「みなし譲渡所得」課税であれ、新譲渡所得税の死亡時課税であれ、未実現キャピタル・ゲイン（値上り益）に対して死亡時にみなし譲渡課税を行わなければならない。みなし譲渡課税については、税法学の分野からも相続時における「みなし譲渡所得税」をロック・イン効果（凍結効果）の排除と公平負担の原則から高く評価する見解（金子 [1996]）や時価主義との関連でみなし譲渡所得税の今日的な意義を高く評価する見解（中里 [2002]）がある。

死亡時のみなし譲渡課税に対する批判として、資産所有者の死亡時にみなし譲渡課税がなされる場合、遺産の規模が大きい相続については、被相続人には、未実現キャピタル・ゲインに対してみなし譲渡課税がなされ、相続人には、相続時の資産の時価（相続税評価額）で相続税が課せられる。これは、資産の移転者（被相続人）と資産の受領者（相続人）の両方に課税されるという意味で二重課税であり、「負担が過重である」という批判がある<sup>2)</sup>。もっとも、二重課税という表現については、渋谷 [2002] が、「これは、決して二重課税、換言すれば相対的重課ではなく、せいぜい同時課税と呼ぶべきものである」と述べているように、適切な表現ではなく、譲渡所得税と相続税が資産所有者の死亡時に同時に課税されるという意味で同時課税という表現の方が適切であろう。

このような「負担が過重である」という批判を踏まえて、シャープ勧告によるみなし譲渡課税は、次第に縮小され、現行所得税法（59条①）では、①法人に対する贈与、②限定承認にかかる相続、③法人に対する遺贈、④個人に対する包括遺贈で限定承認にかかるもの、⑤著しく低い対価による法人に対する譲渡という例外的な場合に限って、みなし譲渡課税が行われている。その他の場合には、相続人は被相続人の資産の取得価額を引き継ぐこととしている。したがって、資産所有者が死亡しても、未実現キャピタル・ゲインは、譲渡があ

---

2) 未実現キャピタル・ゲイン（値上り益）へのみなし譲渡課税に対する批判については、水野 [2007] 187頁、渋谷 [2002] 参照。

る（キャピタル・ゲインが実現する）まで課税の繰り延べがされる（引継ぎ価額による課税の繰り延べ）。

現行所得税制度における「引継ぎ価額による課税の繰り延べ」は、譲渡所得税の無限の繰り延べを可能にし、譲渡所得税の納税延期の利益を生じさせて、相続した不動産の売却を阻害するという凍結効果を持っている。これに対して、譲渡所得税の死亡時課税制度は、現行所得税制度の下における譲渡所得税の無限の繰り延べという弊害を排除することができる。また、譲渡所得税の死亡時課税制度は、現行所得税制度に比して、相続人が不動産を早期に売却することを有利にする効果を持っている。したがって、被相続人の死亡時のみなし譲渡所得課税は「負担が過重である」という批判が妥当しないならば、被相続人の死亡時のみなし譲渡所得課税の意義を再評価する必要がある。

小論は、岩田・八田 [2003] や青野 [2008] で提案した譲渡所得税の死亡時課税（みなし譲渡所得課税と死亡時課税の組み合わせ方式）における死亡時のみなし譲渡課税と相続税の同時課税が現行課税方式と比べて「負担が過重である」という批判が妥当か否かを検討することを目的としている。そのために、まず第2節では、相続時に相続不動産を第三者に売却（譲渡）したときにおける「みなし譲渡所得」課税と死亡時課税の組み合わせ方式（以下、譲渡所得税の死亡時課税という）と現行課税方式とを比較し、譲渡所得税の死亡時課税を行った場合にその負担が過重であるか否かを検討する。また、譲渡所得課税と相続税との関連で現行課税方式の下における相続税額の取得費加算の特例制度の問題点について述べる。第3節では、相続時より一定期間後（ $M$  期後）に相続不動産を第三者に売却（譲渡）したときにおける譲渡所得税の死亡時課税と現行課税方式とを比較し、譲渡所得税の死亡時課税を行った場合にその負担が過重であるか否かを検討する。第4節では、第2節と第3節の検討を踏まえ、譲渡所得税の死亡時課税の下では、みなし譲渡所得税は相続税の対象から控除され、相続人が相続時の一定期間後に不動産を売却するときには被相続人の取得価額を引き継がず、相続時の時価が取得

価額になることを考慮すれば、「負担が過重である」という批判は必ずしも妥当しないこと、特に、相続税額の取得費加算の特例制度を廃止して譲渡所得税の死亡時課税制度を導入すれば、譲渡所得税の死亡時課税の方が譲渡所得税と相続税の負担軽減になる可能性が強いことが明らかにされる。

## II. 譲渡所得税の死亡時課税（みなし譲渡所得課税と死亡時課税の組み合わせ方式）と現行課税方式との比較—相続時に不動産を売却したとき

まず、相続時に相続不動産を第三者に売却（譲渡）したときにおける譲渡所得税の死亡時課税と現行課税方式とを比較し、譲渡所得税の死亡時課税を行った場合にその負担が過重になるか否かを検討しよう。

今、相続時における不動産の時価（評価額）を  $P_0$ 、不動産の相続税評価額を  $P_0^H$ 、被相続人の不動産の取得価額を  $R$ 、譲渡所得税率を  $\theta$  とし、簡単化のため、債務は存在しないものとする。また、相続時における不動産の時価（評価額） $P_0$  は、被相続人の不動産の取得価額  $R$  を上回るもの ( $P_0 > R$ ) と想定する。ここで、 $P_0$  は、相続時に不動産を売却したときには不動産売却価額を表し、売却しなかった場合には、「みなし譲渡所得」課税のための時価評価額を表すものとする。

現行課税方式の下で、相続時に相続不動産を第三者に売却（譲渡）した場合を考えよう。相続税の支払いのために（相続開始のあった日の翌日から相続税申告期限後3年以内に）土地等を売却した場合には、譲渡所得額 ( $P_0 - R$ ) から相続税の支払い額を控除できる（相続税額の取得費加算の特例制度）から、現行課税方式の下では、相続人が支払わなければならない相続税と譲渡所得税の相続時における現在価値  $Z^H$  は、

$$Z^H = \gamma_A P_0^H + \theta (P_0 - R - \gamma_A P_0^H) \quad (1)$$

となる。ここで  $\gamma_A$  は、現行課税方式の下での相続税率である。

他方、譲渡所得税の死亡時課税制度の下では、相続時に被相続人に対して「みなし譲渡所得税」 $\theta(P_0 - R)$  が課せられるが、この「みなし譲渡所得税」 $\theta(P_0 - R)$  は相続税の課税対象から控除される。したがって、譲渡所得税の死亡時課税制度の下で、相続時に相続不動産を第三者に売却（譲渡）したときに支払わなければならない相続税と譲渡所得税の相続時における現在価値  $Z^G$  は、

$$Z^G = \theta(P_0 - R) + \gamma_B \{P_0^H - \theta(P_0 - R)\} \quad (2)$$

となる。 $\gamma_B$  は、譲渡所得税の死亡時課税制度の下での相続税率であり、被相続人に対する死亡時の「みなし譲渡所得税」は、相続税の課税対象から控除されるから、相続税率が10~50%の累進税率であることを考慮すると、 $\gamma_A \cong \gamma_B \cong 0$  である。（なお、相続時に被相続人にみなし譲渡所得税をした後、相続開始のあった日の翌日から相続税申告期限後3年以内に相続不動産を第三者に売却（譲渡）したときの不動産の売却（譲渡）価額が、相続時のみなし譲渡価額を下回っている場合には、不動産の売却（譲渡）価額でみなし譲渡所得を算定して譲渡所得課税を行い、譲渡所得税の超過部分を還付する。後述するように、このような還付制度を設けることによって、みなし譲渡所得課税の相続時における不動産の時価評価額  $P_0$  に対する納税者の利害得失を緩和することができる。）

(1)式と(2)式より、相続時に相続不動産を第三者に売却（譲渡）したときに、相続人にとって譲渡所得税の死亡時課税の方が現行課税方式よりも相続税と譲渡所得税の負担が重くなる条件は、

$$Z^G - Z^H = \theta\{\gamma_A P_0^H - \gamma_B (P_0 - R)\} - (\gamma_A - \gamma_B) P_0^H > 0 \quad (3)$$

が成立することである。

(1)式、(2)式および(3)式より、次のことが言える。相続時に不動産を売却したときに、相続税が課税されない( $\gamma_A = \gamma_B = 0$ ) ならば、相続時における不動産の売却価額とみなし譲渡課税における時価評価額が同一である限り、譲渡所得

税の死亡時課税と現行課税方式の税負担は同一であり、いずれの課税方式でも  $\theta(P_0 - R)$  だけの譲渡所得税を支払わなければならない。相続税が課税される場合 ( $\gamma_A \cong \gamma_B > 0$ ) でも、被相続人の不動産の取得価額  $R$  が低く、キャピタル・ゲイン ( $P_0 - R$ ) が大きいならば、譲渡所得税の死亡時課税の方が現行課税方式よりも相続税の税負担が重くなる程度は小さくなり、 $\gamma_A > \gamma_B$  の場合には、譲渡所得税の死亡時課税の方が現行課税方式よりも相続税の税負担が軽くなる可能性もある。相続税額の取得費加算の特例制度が存在しなければ、譲渡所得税の死亡時課税の方が相続税の税負担は軽くなる。

これは、次のような理由による。譲渡所得税の死亡時課税における「みなし譲渡所得税」 $\theta(P_0 - R)$  は、相続税の課税対象から控除される。また、相続税率は累進的であるから、「みなし譲渡所得税」 $\theta(P_0 - R)$  の相続税の課税対象からの控除は、譲渡所得税の死亡時課税制度における相続税率  $\gamma_B$  を現行相続税率  $\gamma_A$  よりも引き下げる可能性がある。すなわち、 $\gamma_A \cong \gamma_B \cong 0$  である。したがって、「みなし譲渡所得税」 $\theta(P_0 - R)$  が課せられることによる相続税の軽減額は、 $\gamma_B \theta(P_0 - R)$  であり、この軽減額は、キャピタル・ゲイン ( $P_0 - R$ ) が大きいほど大きい。他方、現行の相続税額の取得費加算の特例制度においては、譲渡所得額 ( $P_0 - R$ ) から相続税の支払い額  $\gamma_A P_0^H$  を控除できるから、現行の相続税額の取得費加算の特例制度による相続税の軽減額は、 $\theta \gamma_A P_0^H$  である。不動産の相続税評価額  $P_0^H$  が相続時における不動産売却価額 (不動産評価額)  $P_0$  を大きく下回らない限り、 $\theta \{ \gamma_A P_0^H - \gamma_B (P_0 - R) \} > 0$  となり、譲渡所得税の死亡時課税の方が現行課税方式よりも相続税の税負担が重くなる。また、譲渡所得税の死亡時課税の下では、控除前の相続税評価額に対する相続税は、 $\gamma_B P_0^H$  であるのに対して現行課税制度の下での相続税は、 $\gamma_A P_0^H$  である。したがって、 $(\gamma_A P_0^H - \gamma_B P_0^H) \cong 0$  となり、これは、譲渡所得税の死亡時課税の方を現行課税方式よりも相続税の税負担において軽くする要因である ( $\gamma_A \cong \gamma_B > 0$ )。以上より、相続時に相続不動産を第三者に売却 (譲渡) した場合において、キャピタル・ゲイン ( $P_0 - R$ ) が大きいならば、譲渡所得税の死亡時課税の方が現

行課税方式よりも相続税の税負担が重くなる程度は小さくなり、 $\gamma_A > \gamma_B$  の場合には、譲渡所得税の死亡時課税の方が現行課税方式よりも相続税の税負担が軽くなる可能性もある。また、相続税額の取得費加算の特例制度が存在しなければ、譲渡所得税の死亡時課税の方が相続税の税負担は軽くなると言える。

### 相続税額の取得費加算の特例制度の問題点

相続税額の取得費加算の特例制度は、単純承認において相続によって取得した財産を相続税の支払いのために（相続開始のあった日の翌日から相続税申告期限後3年以内に）第三者に譲渡した場合には、譲渡所得額から相続税の支払い額を控除できる制度である（租税特別法39条）。この制度は、相続税の支払いのために土地等を売却した場合には、相続税に加えて譲渡所得に課税されることによる相続人の負担の緩和を意図したものである。しかし、相続税の支払い時期と土地等の不動産の売却時期が同時期であることは、必ずしも相続税の支払いのために土地等を売却せざるを得なかったことを意味しない。相続税額の取得費加算の特例制度は、現行所得税制がシャープ勧告における被相続人に対する死亡時の「みなし譲渡所得」課税を廃止し、被相続人の取得価額を相続人が引き継ぐことを認めたことによって相続時に不動産を売却することが売却しないことに比して相対的に不利になったのに対して、それを緩和することを意図したものと解される。

相続税額の取得費加算の特例制度は、相続税の支払いのために土地等を売却した場合には、譲渡所得額( $P_0 - R$ )から相続税の支払い額 $\gamma P_0^H$ を控除できる制度であるから、実現キャピタル・ゲイン税としての譲渡所得税が納税延期の利益を持ち、不動産の売却を阻害する効果を持つのに加えて、相続税の支払い額が多いと予想する被相続人が相続時（死亡時）まで土地等を売却しないで保有し続けることを有利にし、被相続人が存命中に土地等を売却することを阻害する効果を持つ。

これに対して、譲渡所得税の死亡時課税制度の下では、相続時に被相続人に

対して「みなし譲渡所得税」 $\theta(P_0 - R)$ が課せられ、この「みなし譲渡所得税」 $\theta(P_0 - R)$ は相続税の課税対象から控除されるが、これによって被相続人が相続時（死亡時）まで土地等を売却しないで保有し続けることを有利にすることはない。譲渡所得税の死亡時課税制度の下では、被相続人が存命中に土地等を売却した場合には、被相続人の死亡時まで譲渡所得税の納税が猶予されるから、譲渡所得税の死亡時課税制度は現行所得税制度に比して被相続人が土地等を売却することを阻害する可能性は低い。

### Ⅲ. 譲渡所得税の死亡時課税と現行課税方式との比較—相続時より一定期間後（ $M$ 期後）に不動産を売却したとき

相続時より一定期間後（ $M$  期後）に相続不動産を第三者に売却（譲渡）したときにおける譲渡所得税の死亡時課税と現行課税方式とを比較し、譲渡所得税の死亡時課税を行った場合にその負担が過重になるか否かを検討しよう。現行課税方式の大きな問題点は、相続人が単純承認をすると、相続不動産を売却しない限り、譲渡所得税の無限の繰り延べができることである。以下の議論では、譲渡所得税の死亡時課税を行った場合にその負担が過重になるか否かを検討するために、このような現行課税制度における不動産の売却阻害効果を無視し、譲渡所得税の死亡時課税においても現行課税方式においても相続不動産の売却時期（ $M$  期）は変わらないものと想定する。

現行税法の下で、相続した不動産を相続税申告期限後より  $M$  期間後（ $M$  期後  $> 3$  年後）に売却したときに、相続不動産に課せられる相続税と譲渡所得税の相続時における現在価値  $Z$  は、

$$Z = \gamma_A P_0^H + \frac{\theta(P_M - R)}{(1+r)^M} \quad (4)$$

である。ここで、 $P_M$  は、 $M$  期首における不動産の（予想）売却価額であり、 $M > 3$  と想定している。

相続開始のあった日の翌日から相続税申告期限後 3 年以内に土地等を売却し

た場合には、譲渡所得額  $(P_0 - R)$  から相続税の支払い額を控除できる（相続税額の取得費加算の特例制度）から、相続した不動産を3年以内に売却したときに、相続不動産に課せられる相続税と譲渡所得税の相続時における現在価値  $Z^H$  は、

$$Z^H = \gamma_A P_0^H + \frac{\theta(P_M - R - \gamma_A P_0^H)}{(1+r)^M} \quad (4)'$$

となる。ここで、 $M \leq 3$  である。

これに対して、譲渡所得税の死亡時課税の下では、被相続人に対する死亡時の「みなし譲渡所得税」は相続税の課税対象から控除される。また、相続人が相続した不動産を一定期間後（ $M$  期後）に売却したときに課せられる譲渡所得税  $\theta(P_M - P_0)$  については、 $M$  期首における不動産の売却価額  $P_M$  が相続時における不動産の時価評価額  $P_0$  を上回っているならば（ $P_M > P_0$  ならば）、死亡時まで延納することができ（譲渡所得税の死亡時課税）、下回っているならば（ $P_M < P_0$  ならば）、不動産の売却時期（ $M$  期）に不動産の相続時と売却時（ $M$  期）との不動産の時価評価額との差額に対応する譲渡所得税  $\theta(P_0 - P_M)$  の還付を受けることができるものとする。還付期間を何年にするかについては、政策的判断を必要とするであろう。ここでは、相続税額の取得費加算の特例制度が相続税申告期限後3年以内に土地等を売却した場合に適用されることを考慮し、現行課税方式と比較するために、 $M$  期 = 3年と想定する。このような還付制度を設けることによって、「みなし譲渡所得」課税における不動産の時価評価の問題点を緩和し、相続時における不動産の時価評価額  $P_0$  の相違による納税者の利害得失を緩和することができる。

以上より、譲渡所得税の死亡時課税の下では、 $M$  期首における不動産の売却価額  $P_M$  が相続時における不動産の時価評価額  $P_0$  を上回っているならば（ $P_M > P_0$  ならば）、相続した不動産を  $M$  期後（ $M > 3$  年後）に売却したときの相続不動産に課せられる相続税と譲渡所得税の相続時における現在価値  $Z^K$  は、

$$Z^K = \theta(P_0 - R) + \gamma_B \{P_0^H - \theta(P_0 - R)\} + \frac{\theta(P_M - P_0)}{(1+r)^S} \quad (5)$$

となる。ここで、 $S$  は、相続人が不動産の売却を決定する場合の予想死亡時期（現実の死亡時期ではない）であり、 $3 < M < S$  と想定している。

相続不動産を相続税申告期限後  $M$  年（3年）以内に売却し、かつ、 $M$  期首における不動産の売却価額  $P_M$  が相続時における不動産の時価評価額  $P_0$  を下回っているならば（ $P_M < P_0$  ならば）、不動産の売却時期（ $M$  期）に譲渡所得税  $\theta(P_0 - P_M)$  の還付を受けることができるから、相続した不動産を  $M$  期後（ $M < 3$  年後）に売却したときの相続不動産に課せられる相続税と譲渡所得税の相続時における現在価値  $Z^K$  は、

$$Z_H^K = \theta(P_0 - R) + \gamma_B \{P_0^H - \theta(P_0 - R)\} - \frac{\theta(P_0 - P_M)}{(1+r)^M} \quad (5)'$$

となる。ここで、 $M \leq 3$  である。

(4)式と(5)式より、相続した不動産を相続税申告期限後  $M$  期間後（ $M$  期後 > 3年後）に売却し、かつ、 $M$  期首における不動産の売却価額  $P_M$  が相続時における不動産の時価評価額  $P_0$  を上回っている場合（ $P_M > P_0 > R$  の場合）に、譲渡所得税の死亡時課税の方が現行課税方式よりも相続税と譲渡所得課税の税負担が重くなる条件は、

$$Z^K - Z = \theta(P_0 - R) \left\{ 1 - \gamma_B - \frac{1}{(1+r)^M} \right\} + \theta(P_M - P_0) \left( \frac{1}{(1+r)^S} - \frac{1}{(1+r)^M} \right) + (\gamma_B - \gamma_A) P_0^H > 0 \quad (6)$$

が成立することである。

また、(4)'式と(5)'式より、相続不動産を相続税申告期限後  $M$  年（3年）以内に売却し、かつ、相続時における不動産の時価評価  $P_0$  が  $M$  期首における不動産の売却価額  $P_M$  を上回っている場合（ $P_0 > R$ 、かつ、 $P_M < P_0$  の場合）に、譲渡所得税の死亡時課税の方が現行課税方式の取り扱いよりも相続税と譲渡所得課税の税負担が重くなる条件は、

$$\begin{aligned}
 Z_H^K - Z^H &= \theta(P_0 - R) \left\{ 1 - \gamma_B - \frac{1}{(1+r)^M} \right\} \\
 &+ (\gamma_B - \gamma_A) P_0^H + \frac{\theta \gamma_A P_0^H}{(1+r)^M} > 0
 \end{aligned}
 \tag{6}'$$

が成立することである。

相続税申告期限後  $M$  期間後 ( $M$  期後  $> 3$  年後) で、かつ、 $P_M > P_0 > R$ 、すなわち、被相続人が不動産を取得したときから、相続人が相続不動産を売却するときまでに不動産価額が上昇している場合には、(6)式から分かるように、 $1 - \gamma_B > 1/(1+r)^M$  ならば、相続時までのキャピタル・ゲイン ( $P_0 - R$ ) が大きいほど、相続時から売却時までの不動産の予想上昇額 ( $P_M - P_0$ ) が小さいほど、相続人の予想死亡時期 ( $S$  期) に比して相続した不動産の予想売却時期 ( $M$  期) が遅いほど、現行所得税制の方が譲渡所得税の死亡時課税よりも課税面で有利になる可能性が高い。相続税については、相続税の課税対象から控除される「みなし譲渡所得」課税額  $\theta(P_0 - R)$  が多くて累進的な相続税率の下では、 $\gamma_A > \gamma_B$  となる場合には、 $\gamma_A$  が低いほど、現行税制の方が譲渡所得税の死亡時課税よりも課税面で有利になる可能性が高い。みなし譲渡所得課税額が少なく、 $\gamma_A = \gamma_B = \gamma$  となる場合には、 $\gamma$  が低いほど、現行税制の方が譲渡所得税の死亡時課税よりも課税面で有利になる可能性が高い。換言すれば、相続人の予想死亡時期 ( $S$  期) に比して相続した不動産の予想売却時期 ( $M$  期) が早く、相続税率  $\gamma_A$  (あるいは、 $\gamma$ ) が高いならば、また、相続時までのキャピタル・ゲイン ( $P_0 - R$ ) に比して相続時から売却時までの不動産の予想上昇額 ( $P_M - P_0$ ) が大きいならば、譲渡所得税の死亡時課税の方が現行税制よりも課税面で有利になる可能性がある。あるいは、 $1 - \gamma_B \leq 1/(1+r)^M$  が成立するほど、譲渡所得税の死亡時課税の下での相続税率  $\gamma_B$  が高く、不動産の予想売却時期  $M$  が早いならば、譲渡所得税の死亡時課税の方が現行税制よりも課税面で有利になる可能性がある。

これは、次のような理由による。譲渡所得税の死亡時課税の下では、被相続人の死亡時に「みなし譲渡所得」 $\theta(P_0 - R)$  が課せられるが、「みなし譲渡所

得税」 $\theta(P_0 - R)$  は、相続税の課税対象から控除されるから、「みなし譲渡所得税」 $\theta(P_0 - R)$  が課せられることによって相続時に譲渡所得課税の面で不利に作用するのは、 $\theta(P_0 - R)$  ではなく、 $(1 - \gamma_B)\theta(P_0 - R)$  である。また、現行所得税制の下で  $M$  期後に相続不動産を売却したときに支払わなければならない譲渡所得税の相続時における現在価値は、 $\theta(P_M - R)/(1+r)^M$  であるのに対して、譲渡所得税の死亡時課税の下では、 $M$  期後に相続不動産を売却しても ( $M < S$  を想定) 相続人の死亡時期 ( $S$  期) まで納税を猶予されるから、 $M$  期後に相続不動産を売却したときに支払わなければならない譲渡所得税の相続時における現在価値は、 $\theta(P_M - P_0)/(1+r)^S$  である。したがって、現行所得税制の下でと、譲渡所得税の死亡時課税の下で、 $M$  期後に相続不動産を売却したときに支払わなければならない譲渡所得税の相続時における現在価値の差、

$$\begin{aligned} & \theta(P_M - R)/(1+r)^M - \theta(P_M - P_0)/(1+r)^S \\ & = \theta(P_M - P_0) \left\{ \frac{1}{(1+r)^M} - \frac{1}{(1+r)^S} \right\} + \theta \frac{(P_0 - R)}{(1+r)^M} > 0 \end{aligned}$$

は、譲渡所得課税の死亡時課税を譲渡所得課税の面で有利にする要因である。他方、「みなし譲渡所得税」は相続税の課税対象から控除されるから、相続税率の累進性を考慮すると、譲渡所得課税の死亡時課税の場合の相続税率  $\gamma_B$  は、現行税制の下での相続税率  $\gamma_A$  よりも低くなる可能性がある ( $\gamma_A \geq \gamma_B$ )。その結果、 $\gamma_A > \gamma_B$  ならば、譲渡所得税の死亡時課税の場合の方が  $(\gamma_A - \gamma_B)P_0^H$  だけ相続税額が少なくなる。これは、譲渡所得税の死亡時課税を相続税の課税面で有利にする要因である。

以上より、 $P_M > P_0 > R$  の場合には、

$$\begin{aligned} & \theta(P_0 - R) \left( 1 - \gamma_B - \frac{1}{(1+r)^M} \right) > \theta(P_M - P_0) \left\{ \frac{1}{(1+r)^M} - \frac{1}{(1+r)^S} \right\} \\ & \quad + (\gamma_A - \gamma_B) P_0^H \end{aligned}$$

ならば、(6)式は正となり、現行税制の方が譲渡所得税の死亡時課税よりも課税面で有利となる。上式の右辺は正であるから、相続時の「みなし譲渡所得税」に

よる譲渡所得税の実質的な負担額  $\theta(P_0 - R)(1 - \gamma_B)$  が、現行税制の下で「みなし譲渡所得税」の支払い  $\theta(P_0 - R)$  を  $M$  期まで延期したことによる譲渡所得税の相続時における現在価値  $\theta(P_0 - R)/(1 + r)^M$  を上回らない  $\{\theta(P_0 - R)(1 - \gamma_B) \leq \theta(P_0 - R)/(1 + r)^M\}$  ならば、(6)式は負となり、譲渡所得税の死亡時課税の方が現行税制よりも課税面で有利となる。

例えば、みなし譲渡所得課税額が少なく、 $\gamma_A = \gamma_B = \gamma$  であり、かつ、相続時以後の不動産価格の上昇が期待できない ( $P_M \leq P_0$ ) の場合においても、割引率  $r = 3\%$  とすると、相続後の不動産の予想売却時期  $M = 7$  年後（以前）ならば、 $1/(1 + r)^7 = 0.813092$  となるから、相続税率  $\gamma \geq 20\%$  のときには、譲渡所得税の死亡時課税の方が現行所得税制よりも課税面で有利になる。相続後の不動産の予想売却時期  $M = 12$  年後（以前）ならば、 $1/(1 + r)^{12} = 0.701380$  となるから、相続税率  $\gamma \geq 30\%$  のときには、譲渡所得税の死亡時課税の方が現行所得税制よりも課税面で有利になる。すなわち、相続後の不動産の予想売却時期が早いほど、より低い相続税率の下で譲渡所得税の死亡時課税の方が現行所得税制よりも課税面で有利になる可能性が生じる。

相続時以後から売却時までの不動産価格の上昇期待が大きいほど、相続人の予想死亡時期 ( $S$  期) に比して相続した不動産の予想売却時期 ( $M$  期) が遅いほど、より低い相続税率の下で現行所得税制の方が譲渡所得税の死亡時課税よりも課税面で有利になる可能性が高くなる。例えば、譲渡所得税の死亡時課税の下で控除される相続後がない ( $\gamma = 0$ ) の場合においても、相続時以後から売却時までの不動産価格の上昇期待 ( $P_M - P_0$ ) とみなし譲渡所得 ( $P_0 - R$ ) が等しい ( $P_M - P_0 = P_0 - R$ ) と想定すると、割引率  $r = 3\%$ 、相続後の不動産の予想売却時期  $M = 7$  年後（以前）のケースでは、 $1/(1 + r)^7 = 0.813092$ 、 $(1 + r)^{16} = 0.623167$  となるから、相続人が不動産の相続後 16 年（以後）に死亡すると予想するならば、譲渡所得税の死亡時課税の方が現行所得税制よりも課税面で有利になる。

相続税申告期限後 3 年以内 ( $M \leq 3$ ) に不動産を売却し、かつ、相続時にお

ける不動産の時価評価額  $P_0$  が  $M$  期首における不動産の売却価額  $P_M$  を上回っている場合 ( $P_M < P_0$  の場合) には、現行税制の下で  $M$  期 (年) 後に相続不動産を売却したときに支払わなければならない譲渡所得税の相続時における現在価値は、 $\theta(P_M - R - \gamma_A P_0^H)/(1+r)^M$  であるのに対して、譲渡所得税の死亡時課税の下では、 $M$  期 (年) 後に相続不動産を売却したときに還付を受ける譲渡所得税の相続時における現在価値は、 $\theta(P_0 - P_M)/(1+r)^M$  である。したがって、現行税制の下で  $M$  期後 ( $M \leq 3$ ) に相続不動産を売却したときに支払わなければならない譲渡所得税の相続時における現在価値と、みなし譲渡所得税の死亡時課税の下で  $M$  期後 ( $M \leq 3$ ) に相続不動産を売却したときに還付を受ける譲渡所得税の相続時における現在価値の和、

$$\begin{aligned} & \theta(P_M - R - \gamma_A P_0^H)/(1+r)^M + \theta(P_0 - P_M)/(1+r)^M \\ & = \theta(P_0 - R - \gamma_A P_0^H)/(1+r)^M > 0 \end{aligned}$$

は、 $M$  期後に相続不動産を売却したときに、現行所得税制に比して譲渡所得税の死亡時課税を譲渡所得課税の面で有利にする要因である。

以上より、 $P_0 > R$ 、かつ、 $P_M < P_0$  の場合には、

$$\theta(P_0 - R)\left\{1 - \gamma_B - \frac{1}{(1+r)^M}\right\} + \gamma_A \frac{\theta}{(1+r)^M} P_0^H > (\gamma_A - \gamma_B) P_0^H$$

ならば、(6)' 式は正となり、現行税制の方が譲渡所得税の死亡時課税よりも有利となる。

相続税額の取得費加算の特例制度が廃止されるならば、 $\theta\gamma_A P_0^H/(1+r)^M = 0$  となるから、譲渡所得税の死亡時課税の方が課税面で有利となる条件は、

$$\theta(P_0 - R)\left\{1 - \gamma_B - \frac{1}{(1+r)^M}\right\} \leq (\gamma_A - \gamma_B) P_0^H$$

が成立することである。相続税額の取得費加算の特例制度が廃止されるならば、みなし譲渡所得課税額が少なく、 $\gamma_A = \gamma_B = \gamma$  であり、かつ、相続時以後の不動産価格の下落が予想される ( $P_0 > R$ 、かつ、 $P_M < P_0$ ) 場合、割引率  $r =$

3%とすると、相続後の不動産の予想売却時期  $M=3$  年後としても、 $1/(1+r)^3=0.915142$  となるから、相続税率  $r \geq 10\%$  ならば、譲渡所得税の死亡時課税の方が課税面で有利になる。すなわち、相続税が課税される限り、譲渡所得税の死亡時課税の方が課税面で有利になる。

#### IV. 譲渡所得税の死亡時課税制度は、現行課税方式と比較して「負担が過重である」と言えるか。

第2節と第3節の議論から分かるように、譲渡所得税の死亡時課税制度（みなし譲渡所得課税と死亡時課税の組み合わせ方式）は、

- ① みなし譲渡所得税が相続税の対象から控除されること、
- ② 相続人が相続時から一定期間後（ $M$  期後）に不動産を売却したときには、被相続人の取得価額を引き継がず、相続時の時価が取得価額になること、
- ③ 相続人が一定期間後（ $M$  期後）に不動産を売却したときには、 $M$  期首における不動産の売却価額  $P_M$  が相続時における不動産の時価評価額  $P_0$  を上回っていれば（ $P_M > P_0$  ならば）、死亡時まで譲渡所得税を延納することができること（譲渡所得税の死亡時課税）、相続不動産を相続税申告期限後  $M$  年（3年）以内に売却し、かつ、 $M$  期首における不動産の売却価額  $P_M$  が相続時における不動産の時価評価額  $P_0$  を下回っているならば（ $P_M < P_0$  ならば）、不動産の売却時期（ $M$  期）に譲渡所得税  $\theta(P_0 - P_M)$  の還付を受けることができること、

を考慮すれば、相続不動産の売却時期が変わらないと想定する限り、譲渡所得税の死亡時課税制度が現行課税方式と比較して、「負担が過重である」という批判は必ずしも妥当しない。特に、遺産額が大きく、したがって、相続税率が高いとき、また、相続税額の取得費加算の特例制度が適用されない期間（ $M > 3$  年）で、かつ、相続人が比較的早期に不動産を売却する場合には、現行課税方式よりも譲渡所得税の死亡時課税制度の方が相続税と譲渡所得税の相

続時の現在価値は低くなる可能性が高い。

相続税額の取得費加算の特例制度は、譲渡所得税が納税延期の利益を持ち、不動産の売却を阻害する効果を持つのに加えて、被相続人が存命中に土地等を売却することを阻害する効果を持つ。このような問題点を持つ相続税額の取得費加算の特例制度が廃止されるならば、相続人が早期に不動産を売却する場合 ( $M \leq 3$  年) には、相続税が課税される限り、現行課税方式よりも譲渡所得税の死亡時課税制度の方が相続税と譲渡所得税の相続時の現在価値は低くなる可能性が高い。

現行課税方式の下で「負担が軽減される」のは、相続不動産の売却時期 ( $M$  期) が遅いときである。現行所得税制度は、相続人が単純承認をすれば、被相続人の取得価額の引き継ぎを認め、不動産を売却しない限り譲渡課税の無限の繰り延べができる制度である。したがって、現行所得税制度の下では、相続不動産の売却時期 ( $M$  期) が遅いほど、相続時における譲渡所得税の現在価値  $\theta(P_M - P_0)/(1+r)^M$  は小さくなり、譲渡所得税の実質的な負担は軽減されることになる。現行所得税制度の下における譲渡所得税の納税延期の利益は、相続した不動産の売却を阻害するという凍結効果を持っている。そして、この譲渡所得税の凍結効果が、被相続人の取得価額を相続人が引き継ぐことを認める現行所得税制度の大きな問題点なのである<sup>3)</sup>

譲渡所得税の死亡時課税制度は、現行所得税制度の下における譲渡所得税の無限の繰り延べという弊害を排除することができる。また、譲渡所得税の死亡時課税制度は、現行所得税制度に比して、相続人が不動産を早期に売却することを有利にする効果を持っている。

ところで、譲渡所得税の死亡時課税制度に対する批判として、未実現キャピタル・ゲイン (値上り益) を評価することの技術的および実施上の困難性に対する批判がある。すなわち、譲渡所得税の死亡時課税制度の下では、被相続人

---

3) Messere [1993] によると、死亡時のみなし譲渡所得課税を採用している国は、カナダとスペインであり、その内、カナダでは、相続税が廃止されている。

の死亡時に「みなし譲渡所得」課税を行うときに未実現キャピタル・ゲイン（値上り益）を評価しなければならないが、未実現キャピタル・ゲイン（値上り益）を評価することの技術的困難性とそれによって生じる納税者の利害・得失の相違が大きいという問題点のために、譲渡所得税の死亡時課税制度を実施することは納税者の理解を得られないという批判である。この問題については、機会をあらためて論じたい。

（小論は、2010年度特別研究助成による研究成果の一部である。）

### 参 考 文 献

- 青野勝広 [2006] 「新土地譲渡所得税の死亡時課税」『都市住宅学』第54号, pp. 56-65
- 青野勝広 [2008] 「個人と法人への異なる譲渡所得税課税と中立性」『立命館経済学』第56巻第5号, pp. 1-22
- 青野勝広 [2008] 『不動産の税法と経済学』清文社
- 浅田義久・西村清彦・山崎福寿 [2002] 「税制変化の影響：地価を不安定化した相続税と土地譲渡所得税」『不動産市場の経済分析』（西村清彦編）第4章, 日本経済新聞社, pp. 99-128
- 石島弘 [2003a] 『課税標準の研究』信山社
- 石島弘 [2003b] 『課税権と課税物件の研究』信山社
- 石倉文雄 [1996] 「譲渡所得——特にみなし譲渡所得課税を中心にして——」（『日税研論集』第28号 日税研創立10周年記念論文集）（財日本税務研究センター, pp. 53-74
- 一高龍司「カナダ及びオーストラリアにおける遺産・相続税の廃止と死亡時譲渡所得課税制度」（『日税研論集』第56号 日税研創立20周年記念論文集）（財日本税務研究センター, pp. 45-99
- 岩田規久男・山崎福寿・花崎正晴・川上康 [1993] 『土地税制の理論と実証』東洋経済新報社
- 岩田規久男・八田達夫 [2003] 『日本再生に「痛み」はいらない』東洋経済新報社
- 占部裕典 [2002, 初出1999] 「遺産分割における相続税と所得税の課税関係」『租税法の解釈と立法I』第三章, 信山社出版, pp. 79-128
- 神山弘行 [2008] 「課税繰延の再考察」『租税法の基本問題』（金子宏編）, 有斐閣, pp. 247-271
- 神山弘行 [2008], 「物価変動と租税に関する一考察——インフレ・インデックスの観点から——」『租税法の基本問題』（金子宏編）有斐閣
- 金子宏 [1996, 初出1975] 「所得税とキャピタル・ゲイン」『課税単位及び譲渡所得の研究』

- 有斐閣, pp. 89-112
- 金子宏 [1996, 初出 1978] 「譲渡所得の意義と範囲——二重利得法の提案を含めて」『課税単位及び譲渡所得の研究』有斐閣, pp. 113-249
- 金子宏 [1996, 初出 1981] 「譲渡所得における取得費の意義」『課税単位及び譲渡所得の研究』有斐閣, pp. 250-285
- 金子宏 [2000] 「シャープ勧告の歴史的意義——21世紀に向けて」『シャープ勧告50年の奇跡と課題』(租税法学会)『租税法研究』第28号, 有斐閣, pp. 1-33
- 金子宏 [2002] 「総説——譲渡所得の意義と範囲——」『譲渡所得の課税』, 『日税研論集 第50号 譲渡所得の課税』, (財)日本税務研究センター, pp. 3-31
- 金子宏 [2006] 『租税法 第十一版』弘文堂
- 金子宏編 [2008] 『租税法の基本問題』有斐閣
- 金本良嗣 [1994] 「譲渡所得税の凍結効果と中立課税」『住宅土地経済』No13, pp. 12-23
- 国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室 [2006] 「高齢者の住み替え支援について」『都市住宅学』第54号, pp. 33-34
- 水野忠恒 [2005] 『租税法 第2版』有斐閣
- 佐藤和男 [2005] 『土地と課税』日本評論社
- 渋谷雅弘 [2000] 「シャープ勧告における所得税」『シャープ勧告50年の奇跡と課題』(租税法学会)『租税法研究』第28号, 有斐閣, pp. 61-76
- 渋谷雅弘 [2002] 「相続・贈与と譲渡所得課税」『日税研論集 第50号 譲渡所得の課税』, (財)日本税務研究センター, pp. 145-168
- 中里実 [2002] 「みなし譲渡と時価主義」(『日税研論集 第50号 譲渡所得の課題』(財)日本税務研究センター, pp. 89-124
- 西村清彦編 [2002] 『不動産市場の経済分析』日本経済新聞社
- 八田達夫 [2002] 「都市再生と税制」『フィナンシャル・レビュー』第56号, pp. 57-73
- 前川俊一 [2003] 『不動産経済学』プロGRESS
- 水野忠恒 [2005] 『租税法 第2版』有斐閣
- 水野忠恒 [2002] 「譲渡所得の取得価額」(『日税研論文集 第50号 譲渡所得の課題』(財)日本税務研究センター, pp. 63-87
- 山崎福寿 [1999] 『土地と住宅市場の経済分析』東京大学出版会
- 吉岡健次・兼村高文・江川雅司 [1994] 『シャープ勧告の研究——シャープ使節団日本税制報告書収録』時潮社
- Auerbach, A. J. [1991] “Retrospective Capital Gains Taxation”, *American Economic Review*, VOL. 81, NO. 1, pp. 167-178
- Iwata, K [1976] “On the Lock-in Effect of the Capital Gains Tax”, *The Economic Studies Quarterly* (『季刊理論経済学』) 27(3), pp. 171-178
- Kanemoto, Y [1995] “On the ‘Lock-In’ Effect of Capital Gains Taxation”, *Journal of Urban*

Economics 40(3), pp. 303-315

Messere, K. C. [1993] Tax Policy in OECD Countries, IBFD Publications BV, Amsterdam

Yamazaki, F. [1996] “The Lock-In Effect of Capital Gains Taxation on Land Use”, Journal of Urban Economics 39(2), pp. 216-228