

資産活用お役立ち情報 vol.6

師走の風の冷たさはひとしおですね。お風邪を引かれる方も多くなる季節ですが、お元気でお過ごしでしょうか。株式会社リバストでは、お客さまのご所有不動産に対する、事業企画の立案や、相続対策の支援を行っております。多くのお客さまに、資産活用部を知って戴こうと、情報発信をすることに致しました。この情報発信がお客さまの資産活用に役立てば幸いです。

賃貸建物の土地の評価と建替え

●アパートなどの賃貸用建物を建築中に、死亡した場合は、その建物や土地の評価はどうなるのでしょうか？

賃貸物件の敷地については、貸家建付地として概ね20%程度の評価減をすることができます。また、一定要件を満たせば、小規模宅地等の特例により、上記の評価からさらに最大200㎡まで50%の評価減をすることができます。また、建物については、貸家として通常の評価額から30%の評価減をすることができます。

●ただし、これらはあくまで相続が発生した時点で、賃貸をしている、賃借人がいるという前提です。賃貸をしていない、賃借人がいない状況では、原則として上記のような評価減をすることができません。

ただ、建物が老朽化して建替えざるを得ない時に、相続が発生して上記のような評価減を受けられなくなるのでは、おちおち建替えすることもできませんね。そこで、一定の場合には、上記の評価減を受けることが可能となっています。

建替え中に評価減を受ける条件

●まず、小規模宅地等の特例ですが、これは下記のような要件を満たせば、評価減を受けることができます。

1. 以前から賃貸事業をしていた建物を建替える場合
2. 建築中の建物は、被相続人あるいはその親族の所有にかかっているものであること
3. 相続した親族等が相続税の申告期限まで賃貸事業を継続していること

●次に貸家建付地評価ですが、これは建物が相続発生時に建築中で、借家人が未入居である場合には、原則として貸家建付地評価を行うことができません。そのため、評価減はなく自用地評価となります。

ただし、次のような場合は、貸家建付地評価を行うことも可能です。

1. 建て替え前の賃借人が、建て替え後の建物に入居することになっている
2. したがって、立退料などの支払いはしていない
3. 敷金等の支払いがあり、賃貸借契約が成立済み建物を建替える間、仮住居に住んでいなければなりませんので、通常の賃借人の方はなかなかそこまでしないでしょうから、貸家建付地の評価減はちょっと難しいのかな、と思います。

法人への一括賃貸建物の場合

●建物を自分たちで作った法人に貸しているような場合は、適用できる可能性があります。すなわち、所有者である個人から、法人に一括で賃貸し、法人が入居者に個別に賃貸しているような場合です。この場合には、借主は法人ですので、建替え前と建替え後の賃借人は変わりません。これであれば、上記の条件は満たされる可能性はあります。そうすれば、所有者(貸主)である個人は、安心して建物を建替えることができます。

●ただ、評価を下げるためだけにこの形態を作るのであれば、租税回避行為として否認されることもあり得ます。日頃から法人の運営などもきちんとして、実態のある会社しておくことが大事ですね。

その他、建物が法人の所有であって、地主である個人と土地の賃借人である法人の間にきちんとした契約があれば、建替え中であっても、個人の土地の評価は変わらないのではないかと考えられます。このような建替えがからむ場合なども考慮して、法人の活用を考えておくといいのではないのでしょうか。

●今回も最後までお読みいただき、ありがとうございます。
株式会社リバスト提携税理士法人
東京メトロポリタン税理士法人 税理士 北岡修一



株式会社 **リバスト**
資産活用部
東京都知事免許 (12) 第23632号

〒180-0004 東京都武蔵野市吉祥寺本町1-15-2 ダイアパロービル6階 FAX.0422(21)0512

TEL. 0422-22-8111

(社) 首都圏不動産公正取引協議会加盟 (社) 東京都宅地建物取引業協会会員