

資産活用お役立ち情報 vol.12

暑さが厳しい季節となりました。皆さまお変わりございませんでしょうか。株式会社リベストでは、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。ぜひ、お気軽にご相談ください。また、多くのお客様に資産活用部を知って戴くため「資産活用お役立ち情報」を発信致しております。お時間の合間に、ご一読いただければ幸いです。

リフォームは相続税対策になる

- 相続税対策の1つとして、家屋をリフォームするという方法があります。リフォーム代金を支払うことで、まず現金という相続財産が減少します。リフォーム後は、建物の資産価値は上がりますが、家屋の固定資産税評価額が変わらない、こうしたケースを想定した相続税対策です。
- 家屋の相続税評価額は、自宅の場合は、固定資産税評価額です。また、貸家の場合は、『固定資産税評価額×(1-0.3)』で計算されます。つまり、家屋の評価額は、固定資産税評価額をもとに計算されるということです。
- 増改築やリフォームにより、固定資産税に影響があるのは、建物の種類、構造または床面積に変更があった場合です。建物の維持や補修程度のリフォームについては、固定資産税評価額が増額されることはありません。
- したがって、家屋の相続税評価にも影響を及ぼさない、ということですので、生前に維持補修程度のリフォームを行うことが、相続税の節税対策になるのです。

大規模リフォームをした場合は？

- ただし、間取りに変更を加え、柱や基礎以外の部分をすべて新品に取り換えた場合などは、固定資産税評価額が増加する可能性があります。しかし、増改築などのリフォームがあった場合でも、家屋調査がされない場合には、固定資産税評価額の改定がされないこともあります。
- 大規模リフォームの場合は、固定資産税評価額が改定されるケースがほとんどと思われそうですが、改定されていない場合の評価額はどうなるのでしょうか？

課税時期における家屋の固定資産税評価額が、その家屋の現状に応じた見直しがされていない、という場合ですが、このような場合には、リフォーム前の固定資産税評価額で評価することはできません。

- 固定資産税評価額の改定がされていないことを理由として、改定前の評価額で評価することはできないことになっているのです。

大規模リフォームは最低30%減

- このような大規模リフォームとは、バリアフリー仕様への変更や、耐震改修工事などをイメージしていただければと思います。
- この場合の建物の評価は、下記のように行います。
 - ①リフォーム部分以外に対応する固定資産税評価額
 - ②(増改築等に係る部分の再建築価格－課税時期までの償却費相当額)×70%相当額上記の①と②の合計額を評価額とします。
- なお、相続税の申告期限までに、改定後の固定資産税評価額が付された場合は、その固定資産税評価額にもとづく評価をして問題ありません。
- 大規模リフォームに係る部分について、最低でも30%の減額になりますので、相続税の節税効果があります。相続税対策のひとつの方法として紹介をいたします。なお実務上は、判断に迷うところもでてくると思いますので、事前に専門家に相談されることをお勧めいたします。
- 今回も最後までお読みいただき、ありがとうございます。株式会社リベ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 利根川裕行



株式会社 **リベスト**
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 ダイアパローレビル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