

Q

所有している土地にアパート等の賃貸物件を建てると将来相続税を減らすことができると聞きました。どのような理由で相続税が減るのでしょうか？



A

相続税の計算過程においては、被相続人(亡くなられた方)の相続財産を評価することが必要になります。この財産評価は、不動産(土地や建物)は、1億円で購入あるいは建築した場合であっても相続税の評価額が1億円になることはほとんどないと言っていいでしょう。

以下、更地の財産評価額1億円の土地に1億円借入して賃貸物件を建築した場合について見ていきます。(前提条件として、借地権割合40%、借家権割合30%、賃貸物件の固定資産税評価額7千万円、入居率100%と仮定します。)

当然、賃貸物件建築前の土地の財産評価額は、1億円であり1億円について相続税計算がなされることとなります。

一方、1億円借入して賃貸物件を建築した場合は、土地については貸家建付地としての評価額8千8百万円(1億円×(1-0.4×0.3×100%))、賃貸物件については、貸家としての評価額4千9百万円(7千万×(1-0.3×100%))、相続債務として借入金1億円が相続財産より相殺減額されますので、結果、相続財産は3千7百万円となり、建築前と比べると6千3百万円評価を下げる結果となります。

つまり、相続税の計算における財産評価においては、建物の評価額が、建築代金(1億円)ではなく固定資産税評価額(7千万円)に、さらに貸家の敷地及び貸家は、借地権あるいは借家権割合に応じた評価減額効果が発生することになり、相続財産評価額が減額されることによって相続税が減ることとなります。

ただし、将来、1億円の借入金は返済が必要ですし、入居率は低下する可能性が高く、不動産は換金性が乏しい等のリスクも忘れずに考慮する必要があります。

税理士・公認会計士

お客様の立場に立った提案を心がけます。
お気軽にご連絡ください。

複雑化・多様化、高度化するお客様の要請に対して、的確に応えるとともに、業務提供の安定性や継続性、より高度な業務への信頼性を確保することにより、更なるお客様のパートナーを目指します。

税理士法人SDC会計
(九州北部税理士会所属)

社員税理士 田中 進
社員税理士 津留 保生

佐賀市兵庫町大字藤木1427番地7
AM9:00~PM6:00
休/毎週土・日曜・祝日
(事前のご連絡で休日・時間外対応いたします)

☎0952-34-1515



税理士・公認会計士
津留 保生