

発行所

株式会社FPシミュレーション

大阪府中央区平野町3-1-10 Tel :06-6209-7678

編集発行人:税理士 三輪 厚二 Fax :06-6209-8145

◇ 一時的な空室は貸家建付地評価

Q : 私は父の死亡により賃貸マンションの敷地を相続しました。ところが相続開始時に空室があったのですが、空室部分の宅地の評価はどのようになるのでしょうか。

A : 賃貸マンションが継続的に賃貸されていた物件で、相続開始時にたまたま入居者がいなかった場合には、入居者がいるものとして貸家建付地評価ができます。

【解説】

相続した土地の評価は、各国税局が毎年評定・公表する1㎡あたりの価格(=路線価)をベースに算定することになっていますが、個々の相続時の利用状況により所要の調整を加えて計算することになっています。

アパートや賃貸マンションなどの貸家の敷地(貸家建付地)については、自用敷地などの「自用地」に対し、一定割合がディスカウントされる取扱いとなっています。

原則として相続開始時に、実際に入居者がある場合に貸家建付地の評価を適用することとされていますが、今回の改正ではすでに継続的に賃貸されていた物件で、相続開始時に、たまたま空室となっていた場合でも、前後の状況から一時的なものであれば貸家建付地として評価することができるようになりました。

この取扱いは平成11年1月1日以後の相続・遺贈から適用されます。

