

発行所

株式会社 FPシミュレーション

大阪市中央区農人橋1-4-31 Tel:06-946-8011

編集発行人：税理士 三輪 厚二 Fax:06-946-8727

## 建築中の家屋の評価と取得価額課税

Q：父が生前に賃貸アパートの建築請負契約を5,000万円で締結しましたが、その工事が50%程度完成したときに死亡しました。死亡までに父が支払った金額は3,000万円です。この建築中のアパートは相続財産としてどのように評価するのでしょうか。

A：建築中の家屋の評価は、その工事の進行度合に応ずる費用相当額（費用現価）の70パーセント相当額により評価します。

費用相当額とは、課税時期まで投下した建築費用の額を同時期現在における価額に物価指数により引き直した額をいいます。

ご質問の場合、建築中の家屋の評価額は、1,750万円となります。

〈算式〉

$$5,000万円 \times 50\% \times 70 / 100 = 1,750万円$$

また、被相続人の支払った3,000万円と工事進行度合に応ずる費用相当額2,500万円との差額500万円は、債権（前渡金）として相続税の課税財産に計上します。

ところで、被相続人が相続開始前3年以内に取得した土地等又は建物等については、相続税の課税価格に算入すべき金額は、取得価額によらなければならないという規定（取得価額課税）があります。

そこで、取得価額課税の対象にはなるのではとも思われがちですが、引渡しを受けた日が取得等の日とされていますので、建築中の家屋については、取得価額課税の対象とはなりません。

