

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:06-209-7678

編集発行人: 税理士 三輪 厚二 Fax:06-209-8145

最高裁判決後のマンション空室部分の評価

Q : 以前、マンションの空室部分を、自用地として評価した処分を指示する最高裁の判決が下されましたが、その後、貸家建付地評価について何か変化がありますか。

A : 今までどおりで変化はありません。

【解説】

これまで、マンションの空室部分の評価については、たまたま空室となり、自己使用していない場合には、貸家建付地として評価していました。

ところが、新築の賃貸マンションの相続で、賃借人が入っていない空室部分は相続税の評価に当たり、貸家建付地の評価減は適用せず、自用地評価とする処分を指示する判決を、昨年、最高裁が下しました。

この判決は、新築物件という特別な位置付けだったのですが、その判示内容を検討すると、新築という特殊性は、一切考慮されていないため、新築物件のみでなく、従前から貸付けの用に供しているマンションなどの集合住宅でも、空室部分が自用地評価になるのでは、という警戒感が持たれていました。

しかし、課税サイドの貸家建付地の取扱いは、判決の前後で一切変化していないようです。

つまり、空室の現況や利用の状況など総合的に判断し、課税時期に空室部分を含めて、全体が貸付けの用に供されるなどの事実認定により、全体が貸家建付地評価として柔軟に取り扱われるようです。

