

Actus Newsletter(資産税)

賃貸不動産の相続税評価と減額特例について



相続税の負担を軽減するために賃貸不動産に投資することがあります。財産は、現金や預金で所有するよりも、不動産で所有した方が相続税評価額は低くなります。さらに不動産を賃貸した場合には、自己で使用するよりも相続税評価額が低くなります。また、賃貸不動産の土地は、**小規模宅地等の特例**により一定の要件のもと**200㎡まで50%減額**を受けることができますので、さらに評価額を下げることができます。この小規模宅地等の特例は、**令和3年4月1日以後開始した相続から、貸付事業を営んでいた期間や規模も考慮しなければならなくなりました**。今回は賃貸不動産の評価と特例についてお伝えしていきます。

■ 賃貸不動産の相続税評価額

賃貸不動産は所有者の権利が制限されることから、賃貸不動産の相続税評価額を計算する際には、借家権割合や借地権割合を考慮した評価額の減額の調整が行われます。

	建物の相続税評価額	土地の相続税評価額
自己使用 (自宅、別荘地等)	自用家屋の評価額 固定資産税評価額×1.0	自用地としての評価額 路線価方式又は倍率方式
賃貸不動産 (貸家や賃貸マンション等)	自用家屋の評価額×(1-借家権割合※1×賃貸割合※2)	自用地としての評価額×(1-借地権割合※3×借家権割合※1×賃貸割合※2)
貸駐車場	—	自用地としての評価額※4

※1 借家権割合は建物の借主がその建物を使う権利の割合のことをいいます。全国一律30%となっています。

※2 賃貸割合は建物の延床面積のうち賃貸に使用されている割合をいいます。すべて賃貸している場合には100%となります。

※3 借地権割合は土地を借りて使う権利がどのくらいの割合になるか地域によって定められています。借地権割合は30~90%の間で定められており、国税庁が公表している路線価図より確認することができます。

※4 貸駐車場は土地所有者の権利に制限が課せられるものではないため、自用地としての評価となります。

■ 小規模宅地等の特例

被相続人が住んでいた自宅の土地や事業用に使っていた土地がある場合に、財産を引き継いだ相続人の生活基盤となるべきもので、そのような土地の処分には相当の制約や困難が伴う場合があることを考慮して、一定の要件のもと、相続税評価額を80%又は50%減額することができます。

相続開始の直前における宅地等の利用区分	限度面積	減額される割合
被相続人等の 居住の用 に供されていた宅地等	330㎡	80%
被相続人等の 事業(貸付事業を除く)の用 に供されていた宅地等	400㎡	80%
被相続人等の 貸付事業の用 に供されていた宅地等	200㎡	50%

■ 賃貸事業に関する小規模宅地等の特例(貸付事業用宅地等)の改正ポイントについて

賃貸不動産が、小規模宅地等の特例の適用対象となった場合には、相続税の負担を軽減することができることとなります。相続開始の直前に、この特例の適用を目的として貸付事業を始めるといった宅地等に対しては、この特例の適用を制限するように、変更が行われております。

◎原則(令和3年4月1日以後の相続開始)

相続開始前3年以内に新たに貸付事業の用に供された宅地等は、小規模宅地等の特例の適用対象外となります。ただし、被相続人が相続開始日まで**3年を超えて継続的に事業的規模※の不動産貸付を営んでいる場合**には特例の適用対象となります。

◎経過措置(平成30年4月1日から令和3年3月31日までの相続開始)

平成30年4月1日以後の相続開始から上記の「原則」の取扱いが適用されていますが、経過措置として平成30年3月31日までに貸し付けた宅地等については、貸付事業の期間が3年以内であっても特例の適用対象となります。なお経過措置は、**令和3年3月31日までの相続開始で終了**となりました。

※ 事業的規模の判定については、所得税の不動産所得に係る事業的規模の判定基準である「**5棟10室基準**」で判定することになっています。戸建の貸家であれば5棟以上、賃貸マンションやアパートなどの共同住宅であれば10室以上の規模で事業的規模の要件を満たすこととなります。

相続のことなら アクタスにおまかせください

アクタスサービスラインナップ

相続税の申告支援業務

相続税申告

申告期限は10か月です。
年間100件以上の申告実績がある
アクタスが丁寧に対応します。

税務調査1%未満

適正な申告書作成はもちろんのこと、
書面添付制度の導入により税務調査の
対策を随時おこなっています。

スピード対応

ご依頼から申告までをスピーディ
に対応し、税金の不安をいち早く
解消させます。

相続事前対策業務

簡易診断

お持ちの財産について、概算での
評価と相続税を計算し、現状を分
析します。

遺言書作成支援

「相続」が「争続」とならないよ
う自筆証書遺言や公正証書遺言の
作成を支援します。

事業承継対策

親族承継や親族がい承継、M&A
まで含め、様々なパターンによる
事業承継をサポートいたします。

相続後のご相談

二次相続節税支援

生前贈与や贈与税の特例制度を活
用した節税、保険加入や不動産の
提案など様々な節税対策を支援し
ます。

不動産売買支援

相続により取得した不動産の売却
を支援します。

譲渡所得／ 不動産所得対応

相続手続き後の確定申告作業まで、
担当した税理士が対応します。

お気軽にご相談ください。初回の相続相談は **無料** です！