

営業マンのための『不動産税務通信』8月号

税金のワンポイントアドバイス

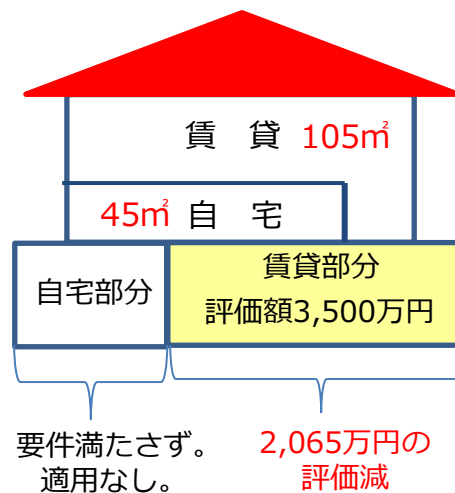
賃貸併用住宅による相続税対策

Q. 母が父から相続して独りで住んでいる古家とその土地があります。古家の建替えを検討しておりますが、賃貸併用住宅にすると相続税対策になると聞きました。どうなのでしょう？ 子は全員持ち家があり小規模宅地等の特例（特定居住用）の適用を受けることができません。

A お母さまの資金でご自宅を賃貸併用住宅に改築すると、賃貸部分に対応する土地については小規模宅地等の特例のうち貸付事業用宅地等の特例を受けることができます（下記要件※を満たすこと）。

これにより、土地のうち賃貸部分に対応する部分（限度面積200㎡まで）の評価額が50%減額（貸家建付地の評価減と合わせると約60%減額）されるため相続税対策として有効です。

土地の評価額：5,000万円
 賃貸部分の割合：賃貸部分105㎡ / 延床面積150㎡
 借地権割合：60% 借家権割合：30%
 ※空き室なし
 ※土地の賃貸部分 ≤ 200㎡



【貸家建付地の評価減】

土地の評価額5,000万円×賃貸部分105㎡ / 延べ床面積150㎡ × 借地権割合60% × 借家権割合30% × 賃貸割合100% = **▲630万円**

【小規模宅地等（貸付事業用宅地）の評価減】

土地の評価額5,000万円×賃貸部分105㎡ / 延べ床面積150㎡ - 貸家建付地の評価減630万円 = 2,870万円
 2,870万円×小規模宅地等の減額50% = **▲1,435万円**

※【要件】

被相続人の不動産貸付事業を引継ぎ、申告期限まで引き続き貸付事業を営んでいることが要件となります。ただし、平成30年4月1日以後の相続から、相続開始前3年以内に新たに貸付事業を開始した場合は適用ができません。

相続時にローン残高がある場合は相続財産から控除することができます。

※ この記事は税法を簡易な表現・計算にして記載しています。具体的な取引での適用を保証するものではありません。取引等への適用を確実にするためには、税務申告を依頼する税理士等へご確認ください。



電話相談 03-3344-3301

ご利用時間 月・火・木・金 09:00~20:00
 水 09:00~18:00
 土・日・祝 09:30~17:30



面接相談

新宿相談所（新宿三井ビル33階：新宿駅徒歩7分）03-3344-3301
 横浜相談所（横浜スカイビル20階：横浜駅直結）045-440-6678
 東京駅前相談所（八重洲通ビル5階：八重洲中央口より徒歩6分）03-6870-3462