

営業社員のための『不動産税務通信』R6.1月号



父が自宅を改築中でしたが、完成前に亡くなってしまいました。この場合の家屋の相続税評価額は？



**固定資産税評価額が付されていないため
「費用現価×70%」で評価します。**



「費用現価」の算出方法

建築請負契約による建築価額に、相続発生時点の「工事進行割合」を乗じて算出します。

〈具体例〉

父は9,000万円の建築請負契約を結んでおり、生前に6,000万円を既に建築業者に支払っていました。工事進行割合は60%でした。



費用現価 = 9,000万円 × 60% = 5,400万円

相続税評価額 = 5,400万円 × 70% = **3,780万円**

また、生前に支払った工事代金が費用現価を上回るため、その差額 **600万円** (6,000万円 - 5,400万円) を**前払金**として相続財産に計上します。

(逆に費用現価を下回る場合の差額は「債務」となり相続税評価額を減額させます)

「工事進行割合」は、請負建築業者に確認していただく必要があります。また、仮に建築中の家屋が「賃貸予定の家屋」であったとしても、相続発生時点においては借家人が存在しないため、借家権割合30%を減額することはできません。不動産の相続税評価でお悩みの方は是非東京シティ税理士事務所までご相談ください。



税理士：渡辺 こずえ
鹿児島県出身です。以前は法人顧客メインの法律事務所に勤務していましたが、相続税と不動産税務に携わりたくてこの事務所に入所しました。お客様と一緒に税務の問題に挑戦したいと思っています。



電話・面接相談



新宿相談所（新宿三井ビル33階）

横浜相談所（横浜スカイビル20階）

東京日本橋相談所（ビジネスエアポート日本橋内）

TEL：03-3344-3301
Mail：ask@tokyocity.co.jp
ご利用時間09:30～17:30

編集担当：小林 由美