

発行所

株式会社FPシミュレーション

大阪市中央区備後町2-4-6 Tel :06-6209-7678

編集発行人:税理士 三輪 厚二 Fax :06-6209-8145

増改築した家屋の評価

Q : 増改築をした家屋の相続税評価の方法が明らかになったそうですが、どのようなになったのですか？

A : 償却費相当額は、定額法で計算することが明らかにされました。

【解説】

家屋の相続税評価額は、原則として、固定資産税評価額を基準に評価されますが、相続開始前に増改築した場合には、その増改築部分が固定資産税評価額に反映されていない場合があります。この場合には、増改築部分を①その増改築に係る家屋と状況の類似した付近の家屋の固定資産税評価額を基としてその付近の家屋との構造、経過年数、用途等の差を考慮して評価する方法、②付近に類似する家屋がない場合には、その増改築等に係る部分の再建築価額から課税時期までの間における償却費相当額を控除した価額の70%相当額により評価する方法のいずれかを用いて評価することとされています。

実務では、①の方法により評価するのは難しいことから、一般的に②の方法によって評価をしていましたが、この場合の「償却費相当額」の計算方法が明らかでなく、実務問答集に定率法による旨が書かれていたことから、定率法によって計算していたケースが多かったようですが、この度、「再建築価額からその価額に0.1を乗じて計算した金額を控除した価額に、その建物の耐用年数のうちに占める経過年数の割合を乗じて計算する(定額法)」旨が公表されましたので注意が必要です。

