

発行所

株式会社 FPシミュレーション

大阪市中央区農人橋1-4-31 Tel:06-946-8011

編集発行人: 税理士 三輪 厚二 Fax:06-946-8727

定借の保証金は現在価値を債務控除

Q: 時 価 5,000万円
 相続税評価額 4,000万円
 保証金 1,000万円
 (5,000万円×20%)
 期 間 50年

上記の条件で定期借地権を設定した場合において、その設定直後に地主が死亡したときの貸地(底地)の相続税評価額はどのようになりますか。

A: 定期借地権を設定した場合の宅地の評価方法が明らかになり話題を呼んでいます。ご質問の点については、国税庁では特に明確な取扱いを示していませんが、およそ次のようになるものとみられています。

設定直後に地主が死亡した場合、財産として残った定期借地権付きの宅地(底地)は、どのように評価されるかということですが、この場合、定期借地権の評価額は例外的評価により3,200万円となります。(4,000万円×0.8)。それに、現金で受け取っている保証金1,000万円をプラスした4,200万円が相続財産となります。

一方、相続税の計算では、借地人から預かっている保証金が債務控除の対象となります。ただし、控除できるのは、1,000万円ではなく、現在価値として複利現価率でおきかえた54万円であることに留意しなければなりません。

