

justax

No.7

FEB'94

東京税理士会データ通信協同組合情報事業資料

建設中の貸家敷地の評価

古いアパートを取り壊し、新しい貸ビルの建築中に相続開始があった場合、その貸ビルの賃貸借契約が既に成立しているときは、その敷地について、貸家建付地の評価と、事業用宅地であれば小規模宅地等の評価減とをすることができます。しかし、賃貸借契約が成立していない場合には、これらの規定の適用について差異が出てきます。

(1) 貸家建付地の評価

◎貸家の建築中に相続が発生して、その敷地について、貸家建付地の評価ができるか否かで争われた事例(平4.12.9裁決、データベース未投入)があります。

この事例は、被相続人が、自分の居住の用及び貸家の用に供していた3棟の建物を取り壊し、新建物の建築中に相続が発生したものです。旧建物のうち、1棟はA社に賃貸し、A社には立退料を支払わず、新建物が完成したおりに、引き続き入居する契約になっていました。もう1棟の貸家については、6人の賃借人との間で、賃貸借契約を解除して、敷金の返還をし立退料も支払っています。

◎裁決の判断では、評価通達26に定める貸家建付地とは、相続開始の時ににおいて、貸家の目的に供されている宅地をいうこと、また、貸家建付地を自用地に比べて低額評価するのは、建物の賃借人は、その借りている建物の利用の範囲内で、その敷地に対して事実上の支配権を有するからであることを明らかにしています。

したがって、宅地のうち、建物の賃借権に基づく支配権がある、つまり、賃貸借契約が継続しているA社の賃貸部分だけ、貸家建付地として評価し、その他の賃貸予定部分は自用地として評価した課税庁の主張を相当としています。

◎結局、この裁決では、事業の継続性を理由に、全部の貸家部分について、貸家建付地として評価した納税者の主張は、棄却されていますが、その判断の過程で、次のような場合は、貸家建付地として評価することができることを明らかにしています。

- ①建物を建替中であっても、旧建物の賃借人が引き続き新建物に入居することになっていて、立退料の支払がない場合等
- ②新築中の建物について、権利金の授受が完了して賃貸借契約が成立している場合

(2) 小規模宅地等の評価減

貸家を建築中の宅地の評価について、小規模宅地等の評価減ができるか否かで争われた事例として、平2.7.6裁決(J40-6-04)があります。この事例では、賃貸借契約が済んでいないとしても、事業の継続性を認め、被相続人の不動産の貸付けは、事業というべきであるとして小規模宅地等の評価減を認めています。

なお、現在は、事業用建物の建築中に相続が開始した場合の取扱いについては、通達(措通69の3-8)に織り込まれています。

……………(資料提供 東京税理士データバンク室)