



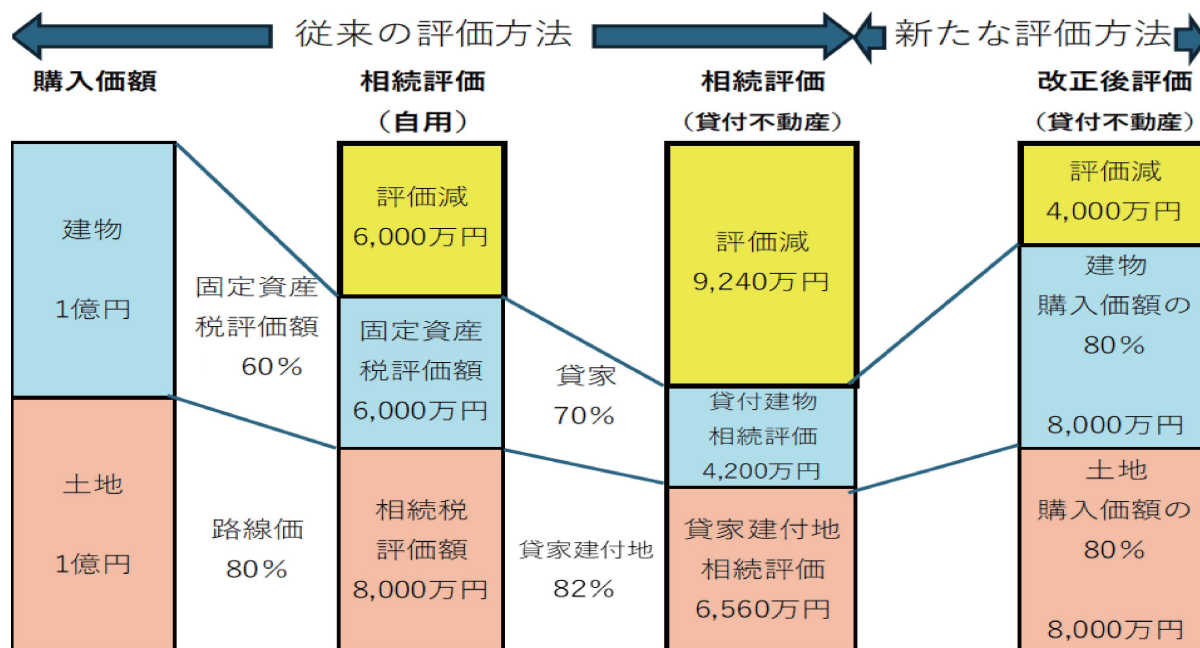
税理士 重光 善夫

令和8年度 税制改正(貸付用不動産の評価方法の見直し)

Q

令和9年の相続から相続の直前にアパートなどを買って節税する方法が使いにくくなるそうですが、どのような内容なのか教えてください。

- A.** 令和9年1月1日以降に相続や贈与により取得する財産のうち、相続開始前5年以内に購入や新築をした一定の貸付用不動産(建物だけでなく土地も含まれます。)については通常の購入価額に相当する金額で評価することとなりました。(一部経過措置あり)
(なお、購入価額を基に地価変動等を考慮して計算した価額の80%相当額でも可能です。(地価の変動等を考慮する方法については執筆時点では公表されていません。))
これらを図で表すとこうなります。



※ 購入価額に対し建物の固定資産評価割合を60%、土地の評価割合を80%として計算。

※ 貸付の評価については借地権割合60%、借家権割合30%として計算。

上記図を説明すると、購入価額2億円の不動産を購入し賃貸にした場合、従来の評価方法では相続評価(貸付不動産)の1億760万円でしたので差額9,240万円も評価で減額することができました。

しかし、令和9年以降の相続において、新たな評価方法が取得価額の80%となり差額4,000万円しか評価で減額することができなくなりました。

改正された理由としては、借入を利用した賃貸不動産取得による相続税評価の過度な引下げが行われ、不動産の相続税評価額を減少させることにより納付する相続税を減らす事例が多数発生していたためです。

税理士
から一言

不動産の評価については、納税者側と課税庁の見解が分かれやすく、今回の改正もその一環で行われる通達改正となりますので令和9年以降の相続について該当貸付不動産を所有している場合には注意が必要です。

なお、今回の説明とは異なりますが、現在「取引相場のない株式の評価に関する有識者会議」が継続的に行われています。この流れは最終的には「取引相場のない株式の評価」の評価方法が変更される見込ですので、会社経営者及びその株所有者の方々は注意深く見守っていただく必要があります。