

発行所

株式会社 FPシミュレーション

大阪府中央区平野町3-1-10 Tel:06-209-7678

編集発行人：税理士 三輪 厚二 Fax:06-209-8145

賃貸マンションの空室は自用地評価・最高裁判決

Q：賃貸マンションの空室部分の相続税評価について争われていた裁判の最高裁の判決が出たようですが、どのような判決だったのでしょうか。

A：貸家建付地の評価減は適用せず、自用地評価とする判決でした。

【解説】

この裁判は、父親から新築の賃貸マンション（21室）を相続した息子が、相続の時点で4室しか賃借人がいなかったため、税務署から残りの17室の部分の自用地評価とする更正処分を受けたことを不服として提訴し、地裁、高裁で敗れ、最高裁に上告していたものです。

最高裁は、「相続開始時点において、本件建物のうち4室以外は借家権の目的になっていない以上、残りの17室の相続開始時点における交換価値は借家権のないものと認めざるを得ないのであり、これが賃貸用建物の融資、賃貸人募集等、相続開始後半年で20室契約等により左右されとはいえない」とする高裁の判断を指示し、上告を棄却しました。

貸家建付地の相続税評価は、借地権割合と借家権割合を乗じて求めた割合だけ、自用地価額より安くなります。

この裁判では、相続開始時点で実際に入居しているかどうかを原則通り重視し、貸家になる計画があっても現況で空室であればその敷地を自用地扱いとする納税者に厳しい判決となりました。

