

ACSV MONTHLY LETTER

● 賃貸マンションの相続税評価について

相続税対策のひとつとして賃貸マンションへの投資が考えられます。マンションを含め、土地・建物の相続税評価額は原則として以下の通り計算されますが、さらに賃貸の場合、土地は「貸家建付地」、建物は「貸家」として、借地権・借家権相当額が控除されることとなります。

利用状況	土地	建物
自用	路線価×地積×持分・・・A	固定資産税評価額・・・B
賃貸	A×(1-借地権割合×借家権割合) ※1、※2	B×(1-借家権割合) ※2

※1 借地権割合は路線価図に記載されており、都心・市街地で70～80%程度、住宅地で50～60%程度

※2 借家権割合は一部の地域を除き30%

土地の路線価は公示価格の約80%、建物の固定資産税評価額は一般的に建築費の約50%～80%程度かと思われます。さらにマンションの場合、とりわけ大規模なタワーマンション等は土地の持分が低いことや、そもそも販売価格が近隣の相場等により設定されるため、結果として相続税評価額はかなり低く計算されることとなります。

例えば価格5,000万円の賃貸マンションが、土地760万円(路線価評価額1,000万円×(1-0.8×0.3))+建物840万円(固定資産税評価額1,200万円×(1-0.3))=1,600万円で評価されることも少なからずある話です。

ただし、投資損益(売却額-購入額+累計賃貸収入)がマイナスとなるリスクがありますので、投資物件としての判断が最も重要であるのは言うまでもありません。

■ 税務カレンダー

	内容	備考
1月	源泉所得税納付(納期特例・下期分) 法定調書合計表、給与支払報告書の提出 固定資産税の償却資産の申告	
2月	所得税の確定申告・贈与税の申告	2月16日～3月16日

(注) 法人税の確定申告期限は、決算日より2ヶ月以内です。

個人所得税の確定申告・贈与税申告は翌年3月15日です。

源泉所得税の納付期限は、翌月10日です(納期特例を除く)。

住民税納付の日程については、上記と異なる地域があります。

【臨時休業・年末年始休業のお知らせ】

12月22日(月)～25日(木)は、臨時休業させていただきます。

また、年末は12月30日(火)まで、年始は1月5日(月)から営業予定です。

ご迷惑をおかけしますが、あらかじめご了承下さい。