

TMB ニュース



税理士法人 トータルマネジメントブレイン URL: <http://www.tsubota-tmb.co.jp/> 平成 29 年 9 月 15 日発行
 有限会社 トータルマネジメントブレイン Mail: tmb@tkcnf.or.jp 担当: 尾崎 正和
 【大阪本部】〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町 5-17 アケビ南森町 6F TEL: 06-6361-8301 FAX: 06-6361-8302
 【東京支店】〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町 1-2-14 日本ビルディング 3 号館 3F TEL: 03-6231-1576 FAX: 03-6231-1577

建物の改修工事を行った場合の相続税課税

建物の改修工事を行った場合、その工事代金のうち資産価値や耐久性の向上のために要した部分は資産の取得（資本的支出）とみなされ、原状回復に要した部分は修繕費とされます。この資本的支出と修繕費の区分は法人及び個人の所得計算においても重要ですが、相続税の計算にも影響します。財産評価基本通達において建物は固定資産税評価額をもとに評価することとされていますが、資本的支出が固定資産税評価額に反映されていない場合は別途計算して評価額に加算する必要があります。固定資産税評価額はその年 1 月 1 日時点の状態を評価して決定されるため、相続開始年に行われた建物改修工事で価値が上昇しても、固定資産税評価額にその改修工事の資本的支出の金額は含まれていません。また、相続開始年の前年以前に工事が完了している場合でも、固定資産税評価額には反映されていないケースが多くあります。今回は相続開始年に行った改修工事について、この資本的支出を別途加算しなければならないか否かが争われた事例についてご紹介します。皆様の相続でも起こりうることでありますので、是非ご参考にして下さい。

1. 事実関係

被相続人は所有する 3 棟の貸家に対して順次改修工事を実施しており、相続開始日において工事が完了した部分と完了していない部分があった。なお、工事の内容は、1K タイプの居室を改修する工事、1K タイプの居室 2 室を 2DK タイプの居室 1 室に改修する工事、ユニットバス及びキッチンの解体及び新設工事、各部屋にバルコニーを新設する工事であった。また、工事代金は生前に 8,000 万円を前払いしており、そのうち相続開始日までに完了した工事に充当された部分は 28,133,330 円、進行中の工事の進捗状況に応じて既に投下されたものとされた金額は 4,218,099 円であった。貸家の固定資産税評価額は 18,507,445 円であった。

2. 資本的支出に該当するか否か

工事の内容について、納税者は建物の躯体を改善しているわけではなく通常の維持管理のためのものであるから修繕費に該当すると主張しました。一方、税務署長は定期的に行われるような修繕でないことは明らかであり、工事の内容から単なる原状回復工事とは言えず、資本的支出に該当すると主張しました。この点について審判所は、税務署長の主張を支持し、建物価値の上昇があると認定しました。その具体的な評価額は固定資産税評価額が付されていない文化財建造物の評価方法に準じて、改修費用の金額から相続開始日までの定率法による減価償却費を控除した残額の 7 割で評価するものとされ、固定資産税評価額に価値上昇分を加味した貸家の最終的な評価額は 31,379,436 円となりました。

3. 前払金に対する課税

また、納税者は相続開始日において完了していない工事に対する支払いを前払金として相続財産に計上して申告していましたが、仮にその完了していない工事について進捗状況に応じて建物の資産価値が上昇しているものとして課税されるのであれば、そのために既に工事に投下された費用部分については前払金から減額されるべきではないかと主張しました。この点については納税者の主張が認められ、支払った 8,000 万円から工事完了部分の代金 28,133,330 円及び進行中の工事に既に投下されたものとされた金額 4,218,099 円を控除した残額 47,648,571 円を前払金として計上すべきであるとされました。

4. まとめ

資本的支出の金額が固定資産税評価額に反映されていない場合、その金額は別途計算して建物の評価額に加算する必要があります。相続開始年に改修が行われた場合だけでなく、その前年以前に工事が完了していても増改築しない限り固定資産税評価額に反映されないケースが多々あります。大きな改修を行った場合は資本的支出に対する相続税課税に注意が必要です。ただし、工事代金を前払いしても、工事の内容や進捗状況に応じて資産計上すべき金額が異なります。

今回の事例は固定資産税評価額 1,800 万円の家屋に 8,000 万円の改修を施すという極端な内容ではありましたが、金額にかかわらず工事の内容により財産価値があるかどうかを判断しなければなりません。ご不明点等ございましたらいつでも弊社担当までお問合せ下さい。