

Q. リフォームをしましたが、固定資産税評価額が改訂されておられません。  
相続税・贈与税の計算上どのように評価したらよいのでしょうか？

A. リフォーム前の固定資産税評価額に、リフォームに係る部分の価額として一定の価額を加算した価額を評価額とします。



上記一定の価額とは、リフォームにかかる家屋と状況の類似した付近の家屋の固定資産税評価額を基に、構造・経過年数・用途等の差を考慮して評定した価額とされております。

なお上記類似した付近の家屋がない場合には、そのリフォームに係る再建築価額から償却費相当額を控除した価額の100分の70に相当する金額とされております。具体的には下記の様になります。

$$\text{加算する価額} = (\text{再建築価額} - \text{償却費相当額}^*) \times 70/100$$

\* 償却費相当額 … 再建築価額\*\* × 0.9 × 経過年数\*\*\* / 耐用年数

\*\* 再建築価額 … 新たに建築するために要する費用の額

\*\*\* 経過年数 … 1年未満の端数があるときは、その端数は1年とします。

もちろん申告期限までの間に、課税時期の状況に応じた固定資産税評価額が付された場合には、その新たに付された改訂後の固定資産税評価額を評価額として用います。

ところで、原則として自用家屋の評価は、下記のように算出されます。

$$\text{自用家屋の評価額} = \text{固定資産税評価額} \times 1.0$$

したがって、リフォームをおこなった場合において固定資産税評価額が改訂されていない時には、一定の金額を加算した価額を評価額とすることを失念しないようにしましょう。

(参考) 貸家の評価

貸家の場合の評価額は、次の様に算出されます。

$$\text{貸家の評価額} = \text{固定資産税評価額} \times (1 - 0.3^* \times \text{賃貸割合})$$

\* 借家権割合