

建物の建築中に相続が開始した 場合等の小規模宅地等の特例等

A&Kパートナーズ税理士法人
秋山税理士事務所

【目次】

- . 事業用又は居住用建物等の建築中に
相続が発生した場合
- . 申告期限までに事業用建物等を建て替えた場合
- . 建築中の家屋の評価等

1. 事業用又は居住用建物等の建築中に相続が発生した場合

(1) 取扱い

その建物の敷地の用に供されていた宅地等は、**事業用宅地等又は居住用宅地等に該当する。**

(2) 要件

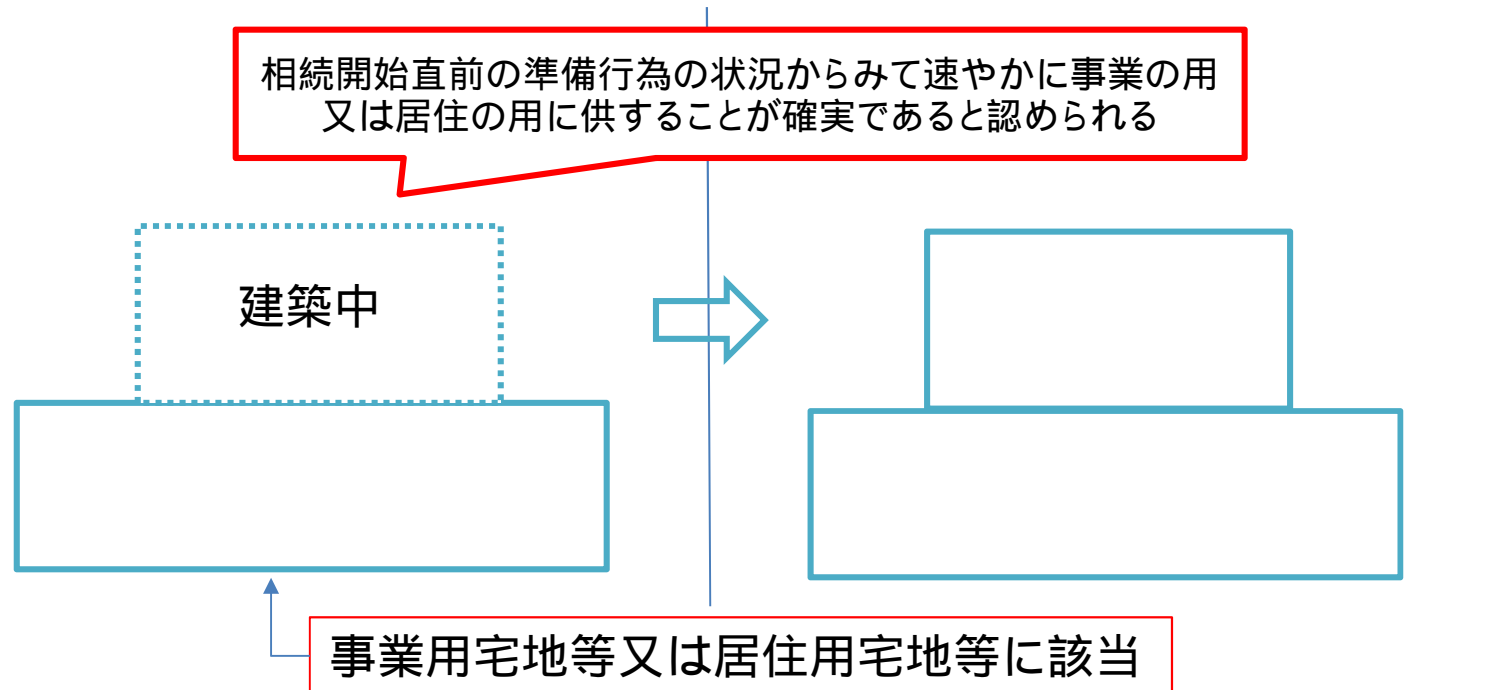
建築工事中の建物は、**被相続人又はその親族の所有に係るものであること**
建築中の建物は、**完成後速やかに被相続人又は被相続人と生計を一にしていた親族の事業又は居住の用に供すことが、相続開始時点における準備行為の状況からみて確実であると認められること**

- 【 】・**申告期限において当該建物等を事業の用又は居住の用に供していない場合であっても、それが当該建物等の規模等からみて建築に相当の期間を要することによるものであるときは、当該建物等の完成後速やかに事業の用又は居住の用に供することが確実であると認められるときは、相続開始直前において、被相続人等がその建物等を速やかにその居住又は事業の用に供することが確実であったものとする。**
- ・**居住用建物の場合には、相続開始直前において、被相続人等が居住用建物(一時的な仮住まいを除く。)を所有していなかった場合に限られる。**

(3) イメージ

相続開始

申告期限



- 【 】申告期限後でも建築が相当の期間内であり、完成後速やかに事業又は居住の用に供すれば可

この規定は、事業用宅地等又は居住用宅地等に該当するか否かのものであり、特定事業用宅地等、特定居住用宅地等、特定同族会社事業用宅地等又は貸付事業用宅地等である小規模宅地等の判定にあっては、別途検討を要する。

・申告期限までに事業用建物等を建て替えた場合

2.申告期限までに事業用建物等を建て替えた場合

(1)取扱い

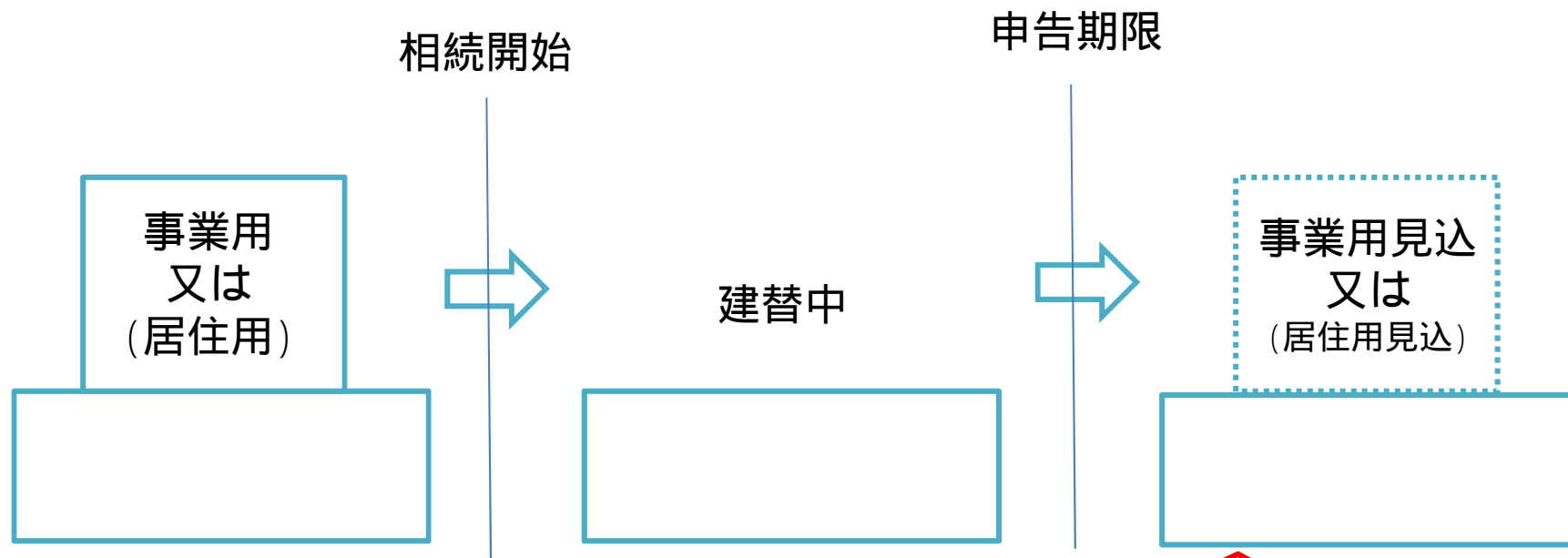
その宅地等のうちその親族により事業の用に供されると認められる部分については、申告期限においてその親族の事業の用に供されているものとする。

(2)要件

被相続人等の事業の用に供されていた宅地等を被相続人の親族が取得していること
その取得した親族が申告期限までに事業を承継又は継続する目的で建替工事に着手したこと

この規定は、特定居住用宅地等、特定同族会社事業用宅地等及び貸付事業用宅地等の要件の判定についても準用される。

(3) イメージ



他の継続要件を満たせば、
特定事業用宅地等
特定居住用宅地等
特定同族会社事業用宅地等
貸付事業用宅地等

3. 建築中の家屋の評価等

(1) 家屋の評価

家屋の費用現価 × 70% (賃貸物件の建築であっても貸家評価不可)

相続開始日までにかかった建築費用の額

(2) 貸家建付地の評価

原則不可。自用地評価となる。

【参考】

(3) 費用現価の額と既に支払われた工事代金が異なる場合

費用現価の額 > 既に支払われた工事代金

債務が発生

費用現価の額 < 既に支払われた工事代金

財産が発生