

貸付用不動産5年間8割縛り パブコメが出ました

9月18日に**貸付用不動産のパブリックコメントが発表**されました。
 通達の具体的な内容が示されており、税制改正大綱で不明だった点が概ね明らかにされております。
 パブリックコメント期間は9.18-10.18とされており、既存の流れでは**締め切り後、1～2カ月程度で通達が制定される可能性**がございます。

【参考（過去の通達）】

- ・ R6.1.1～ タワマン評価通達：パブコメ期間R5.7.21～**8.20** 通達制定日：R5.**9.28**
- ・ H30.1.1～規模格差補正通達（旧広大地改正通達）：パブコメ期間H29.6.16～**7.15**
 通達制定日：H29.**10.6**



税制改正大綱で示された制度概要

1. 見直し対象と、見直し後の評価額

- ①対 象：被相続人等が課税時期前**5年以内に取得した一定の貸付用不動産**
 評価額：取得価額を基に地価の変動等を考慮して計算した金額の**100分の80**
- ②対 象：小口不動産
 評価額：取得時期にかかわらず事業者が示した買取価格等（ない場合①に準ずる）

2. 開始時期

令和9年1月1日以後の課税時期（相続等の発生）に係る対象不動産へ適用
 但し、①については改正を通達に定める日（発出日不明）までに、同日の5年以前より被相続人等が所有する土地へ新築した家屋（同日において建築中も含む）には適用無し

今回のパブコメで新たに明らかになった主な事項

◆「建築中」の定義

通達制定日までに**以下3つ全てを満たしていること**。

- ①家屋等の請負契約その他新築に係る契約が締結
- ②当該家屋等の新築に係る工事が行われており
- ③その費用の全部又は一部が支払われていること

その他、新たに明らかになった事項として

- ・ 土地は地価変動率を乗じたものの100分の80
- ・ 建物は定額法減価償却簿価の100分の80
- ・ 経過措置の対象となる「新築家屋の敷地」に、5年以内に相続等により取得した土地も含まれる 等がございます

◆100分の80をした後に「貸家建付地評価」や「貸家評価」の適用可否について

こちらは「**不可**」と思われます。今回の通達案では、既存の財産評価基本通達の定めにかかわらず本制度により評価することとされているためです。

◆法人3年縛りも5年縛りに伸長されるのか

こちらは**3年縛りが維持**されるようです。本制度は、純資産価額方式による株式評価上の土地・家屋等には「適用が無い」ことが示されました。但し、株価評価は2028年より評価方法そのものが変更される可能性がありご注意ください。

◆小口不動産の評価方法は以下3つのうち、最も低い金額でもよい

- ①元本相当額×90%
 - ②課税時期の精通者意見価格
 - ③課税時期1年以内の鑑定評価額×95%
- ※但し、事業開始から5年以内の商品については、元本等相当額を地価変動や償却等を考慮して修正した金額×95%



こんにちは！暑さも少しずつ和らいましたが、いかがお過ごしでしょうか。毎年この時期になると「もう今年もあと少しか」と、月日の速さに驚かされます（笑）。さて、先日久しぶりにゴルフへ行ってきました！私はあまりゴルフに慣れないのですが、親しい方々と自然の中でプレーすると、良い気分転換になります。これから少しずつ涼しくなり、過ごしやすい季節になります。体調には気をつけながら、良い実りの秋を過ごしていきたいです。