

税務

令和7年中の“駆け込み贈与”は回避

貸付用不動産等の評価見直しは令和9年1月1日より適用

要約

- 貸付用不動産や不動産小口化商品を通常の取引価額で評価する旨の改正は「令和9年1月1日以後」に相続等により取得をする財産の評価に適用されることが確定。
- 本改正が通達マターとなることで、本改正後も従前通り小規模宅地等の特例の適用が認められる可能性。

令和8年度税制改正項目の中で資産税関係の目玉と言えるのが、貸付用不動産及び不動産小口化商品（以下、「貸付用不動産等」）の価額を通常の取引価額に相当する金額で評価する旨の改正だ（本誌1102号参照）。貸付用不動産等の販売を行う者や税理士の間では、本改正の適用時期、すなわち「令和8年1月1日から」となるのか、あるいは「令和9年1月1日から」となるのかに注目が集まっていたが、本改正は「令和9年1月1日以後」に相続等により取得をする財産の評価に適用されることが確定した。令和5年10月に公表されたマンション通達の適用時期が令和6年1月1日からだったことから、納税者にとって不利益となる本改正についても、同様のロジックで遡及適用は避けたということだろう。

専門家からは、本改正は時価（相続税法22条）の範囲内で貸付用不動産等の評価方法の適正化を図るものであるため、納税者

の財産権等を特段侵害するものではなく、実際、従前にも、平成29年の類似業種比準方式の見直しが改正年の1月1日に遡って適用された例があることや、与党税制改正大綱が公表される段階では貸付用不動産等の評価方法が明らかにされること（一方、マンション通達では、この段階で評価方法が定まっていなかった）も踏まえれば、令和8年1月1日から適用される可能性は排除できないとの懸念の声も上がっていたところ。仮にそうなれば、令和7年中に貸付用不動産等を“駆け込み贈与”する動きが出てくることも予想されたが、こうした動きは回避されることになる。

また、本改正は法律ではなく、評価通達の改正、具体的には、マンション通達と同様に「個別通達」によって行われる可能性が高い。適用時期とともに関心を集めている小規模宅地等の特例の適用が排除されるのかという論点については、本改正が評価通達の改正により行われるのであれば、改正後も従前通り貸付用不動産等について同特例の適用が認められる可能性がある。仮にそうなれば、貸付用不動産等が通常の取引価額で評価されることになったとしても、取得後3年を経過していれば、土地の部分は貸付用事業用宅地等として50%の減額が可能となるため、本改正の影響は相当程度緩和されることになろう。

お知らせ：次号（1105号）は1月5日発行とさせていただきます。