

発行所

株式会社 FPシミュレーション

大阪市中央区平野町3-1-10 Tel:06-209-7678

編集発行人：税理士 三輪 厚二 Fax:06-209-8145

定期借地権の底地評価見直し

Q：定期借地権の底地の評価方法が見直されたようですが、内容を教えてください。

A：定期借地権付住宅の底地評価割合が引き下げられました。

【解説】

定期借地権制度が創設され6年以上が経過し、その設定事例が相当数に及んできていることから、今回、実態を踏まえて、制度が創設された時点で定められた評価方法の見直しを行いました。

その内容は、現行の財産評価基本通達に規定する取扱いを存続させる一方で、個別通達として、現在一律で自用地価額の80%とされている一般定期借地権の簡便的な底地評価割合を、普通借地権割合の異なる地域ごとに「一般定期借地権の底地割合」として定め、引き下げを行ったものです。

具体的には、路線価図に示された普通借地権割合のC地域からG地域ごとに、55%から75%の底地割合に引き下げられています。

ただし、A地域、B地域及び権利金の授受の慣行のない地域については、従来通り財産評価基本通達により評価することになります。

また、この底地割合の引下げは、租税負担回避行為を防止するため、定期借地権者と地主との関係が第三者間のものにだけ限定されており、親族間や同族法人等の特殊関係者間の場合は適用されません。

なお、上記の取扱いは、平成10年1月1日以後に開始する相続に係る申告から適用されます。

