

# TMBニュース



税理士法人トータルマネジメントブレイン URL : <https://www.tsubota-tmb.co.jp/>

令和 6 年 9 月 12 日発行

有限会社トータルマネジメントブレイン Mail: [tmb@tkcnf.or.jp](mailto:tmb@tkcnf.or.jp)

担当：松本・池田

〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町 5-17 アティ南森町 6F

TEL : 06-6361-8301 FAX : 06-6361-8302

## 相続時精算課税の災害特例

令和 6 年 1 月 1 日以後に、相続時精算課税適用者が特定贈与者からの贈与により取得した土地又は建物が災害により一定の被害を受けた場合、特定贈与者の死亡に係る相続税の課税価格に加算される土地又は建物の金額は、贈与时における価額から災害により被害を受けた部分に対応するものとして計算した金額を控除することができます。今回は、この特例について解説していきます。

### 1. 相続時精算課税の災害特例の適用要件

精算課税の災害特例の適用を受けるためには、①贈与により取得した土地又は建物（令和 5 年 12 月 31 日以前に取得したものも含む。以下「土地等」という。）が相続時精算課税の適用を受けたこと②贈与を受けた日から特定贈与者の死亡に係る相続税の申告期限までの間に災害により一定の被害（物理的な損失）を受けたこと③災害により被害を受けた土地等をその贈与を受けた日から災害発生日まで継続して所有していたこと④被災割合が 10 分の 1 以上の被害を受けたこと⑤災害減免法の適用を受けていないこと、の要件を満たすもので、災害発生日から 3 年以内に一定の書類を税務署長に提出し、承認を受ける必要があります。また、特例の対象となる土地等の範囲として、農地や家屋は対象となる一方、土地の上に存する権利（借地権等）や、建物と独立している構築物、住宅取得資金で取得した家屋（贈与により取得した財産は現金であり、建物ではないため）は対象とはなりません。

### 2. 特例の対象となる被害の範囲

災害特例の対象となる災害とは、震災、風水害、冷害、雪害、干害、落雷、噴火その他の自然現象の異変による災害及び火災、鉱害、火薬類の爆発その他の人為による異常な災害並びに害虫、害獣その他の生き物による異常な災害により、土地そのものの形状が変わったことによる損失や建物の損壊及び滅失等による物理的な損失が対象となります。そのため、近隣の環境の変化（街路の破損、鉄道交通の支障）等により土地の地価が下落するなどの経済的な損失は対象とはなりません。

### 3. 災害による被災価額の計算

それぞれ次に定める割合（被災割合）が 10 分の 1 以上となる被害を受けた場合に適用でき、想定使用可能年数は中古資産の耐用年数（事務所用）の見積となります。

$$\text{土地} = \frac{\text{被災価額}}{\text{贈与时における価額}} \leq 10\% \quad \text{建物} = \frac{\text{被災価額}}{\text{想定価額}} \leq 10\%$$

被災価額…被害を受けた部分の価額（原状回復費用など）から保険金、損害賠償金その他これらに類するものにより補填される金額を控除した金額とされ、それぞれの分母の価額が限度となります。

想定価額… 建物の贈与时における価額 ×  $\frac{\text{①又は②－ 贈与时から災害発生日までの使用期間※}}{\text{①又は②}}$

①贈与日において想定使用可能年数の全部を経過 ⇒ 想定使用可能年数の 20%※

② ①以外の場合

$$\left( \boxed{\text{想定使用可能年数}} - \boxed{\text{新築日から贈与日までの経過年数※}} \right) + \boxed{\text{経過年数} \times 20\% \text{※}}$$

※年末満の場合又は端数がある場合は切り捨て

想定使用可能年数…建物の全部が事務所用であるものとした場合における「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」別表第一に定める、当該建物の耐用年数をいいます。

### 4. まとめ

被災割合（被害を受けた割合）が 10%を超える土地建物等について適用されることとなるため、災害等により大きな被害を受けた場合には適用される可能性は高いと想定されます。また、適用を受けるためには災害があった日から 3 年以内に一定の書類（相続時精算課税適用者が引き続き所有していたことを明らかにする登記事項証明書等、罹災証明書、原状回復に関する見積書又は建物の修繕に要する費用に係る見積書、保険金等の補填される金額の通知書等）を税務署長に提出して承認を受けなければなりません。よって、被害を受けた部分に係る原状回復費、修繕費相当額から保険金等の補填される金額等を控除した申請額について被災価額として税務署長から承認又は却下されるものと想定されます。

ご不明な点やご質問がございましたらお気軽にお問い合わせください。