

空き家対策としてのリノベーションが相続税の節税になる理由

相続の前にする？後にする？いったいどちらがおトクなの？

賃貸アパートを所有している大家さんにとって、空室の存在はとても頭が痛い問題です。

空室に対する対策として、安価なリフォームをするのか

それともお金をかけて大掛かりなリノベーションをするのか、悩ましいところです。

ましてや、大家さんが高齢の場合は、相続税のことも心配しないといけません。

これから紹介するA子さんとその息子のBさんも、そんな一人です。

A子さんの場合

A子さん（80歳）は、10年前に旦那さんが他界し、今は一人息子のBさん（50歳）の家族と同居しています。A子さんの旦那さんが亡くなったとき、

「Aさんに財産をすべて相続させる」という遺言があったため、遺言の通りに相続の手続きを行いました。

相続した財産には20室あるアパートが1棟あり、1室あたりの家賃は50,000円/月です。

相続当時は満室だったので、ひと月当たり100万円の収入がありました。

しかし、現在は、5室が空室になっているので、収入は25万円も減ってしまいました。

AさんもBさんも、空室をなんとかしたいと思い、改装工事を検討することにしました。

業者に問い合わせたところ、

「通常のリフォームを行っても空室はなかなかうまらない、それよりもリノベーションを行えば1室あたり400万円かかるが、家賃を75,000円に増額することが見込め、入居者も決まりやすい」と言われました。

業者からの提案を受けたAさんとBさんですが、相続税の納税のことを考えると、多額の資金がかかるリノベーションを行うことに躊躇しています。

はたして、相続が発生する前にリノベーションを行ったほうが良いのでしょうか？

それとも相続税の納税資金をきちんと確保し、

相続が終わってからリノベーションを行ったほうが良いのでしょうか？

A子さんの財産は次の通りです。

	A子さんの財産	金額
①	アパートの土地	4,000万円
②	アパートの建物	1,000万円
③	自宅の土地	1,500万円
④	自宅の建物	500万円
⑤	現金	3,000万円
	合計	10,000万円

金額はすべて相続税の評価額で、自宅の土地については小規模宅地の特例を適用した後の金額とします。

相続後にリノベーションを行った場合

リノベーションを行わなかった場合、1億円がまるごと相続税の課税財産になります。

債務や葬式費用が0円だったとします。

1億円に対する相続税は1,220万円なので、納税をすると、

$3,000万円 - 1,220万円 = 1,780万円$ の現金が残ります。

5室をすべてリノベーションしようと思うと、ご自身のお金△220万円が必要です。

相続前にリノベーションを行った場合

5室の空室すべてについてリノベーションを行った場合、費用は2,000万円かかります。

$3,000万円 - 2,000万円 = 1,000万円$ に現金が減ります。

リノベーション代として2,000万円支払っているので、

その分相続税の課税財産を圧縮することができます。

債務と葬式費用が0円だったとします。

$1億円 - 2,000万円 = 8,000万円$ が相続税の課税財産になります。

8,000万円に対する相続税は680万円なので、

納税をすると、 $3,000万円 - 2,000万円 - 680万円 = 320万円$ の現金が残ります。

リノベーションを相続の前に実施するか、相続の後に実施するかで最終的に手元に残るお金を比較すると、次のようになります。

リノベーション実施時期	<相続前>	<相続後>
当初の現金	3,000万円	3,000万円
リノベーション費用	△2,000万円	—
相続税	△680万円	△1,220万円
リノベーション費用	—	△2,000万円
残る現金	320万円	△220万円 (自己資金)
差額	540万円	

このように、同じリノベーションを行っても、タイミングにより540万円の差が生まれます。

そして、相続税が発生後にリノベーションを行うことで、

自己資金を使わなければいけなくなる場合もあります。

リノベーションによる家賃増額・年収増も見込める

今回の例では、リノベーションを行うことで空室に入居者を入れることができ、家賃を75,000円に設定することができます。

75,000円×空室5室→家賃の増額 375,000円/月となり、450万円/年の収入増となります。

リノベーションにかかった2,000万円を約4年半で回収できることとなります。

この記事の執筆者

トライアローズ税理士法人

税理士 加藤裕二

<https://triarrows.or.jp/profile/katou.html>

自ら大家業も営む、二足のわらじの税理士

税理士のほかに、マンション管理士や宅地建物取引主任者などの不動産関連や、危険物取引者や食品衛生責任者などの理科系・食品慣例の資格を取得。