

災害により被害を受けた場合の相続時精算課税に係る 土地又は建物の価額の特例について

災害により被害を受けられた皆様に、心からお見舞い申し上げます。

相続時精算課税の適用を受けた方が特定贈与者からの贈与により取得した土地又は建物について、災害により被害を受けた場合には、相続税に関して、次のような軽減措置がありますのでご確認ください。

I 相続時精算課税に係る土地又は建物の価額の特例の概要

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について、令和6年1月1日以後に災害によって相当の被害を受けたことなど一定の要件を満たす場合において、税務署長の承認を受けたときは、その特定贈与者の死亡に係る相続税の課税価格に算入されるその土地又は建物の価額から、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（被災価額）を控除することができます。

II 相続時精算課税に係る土地又は建物の価額の特例の適用要件

「相続時精算課税に係る土地又は建物の価額の特例」の主な適用要件は、次のとおりです。

- ① 災害により被害を受けた土地又は建物が、相続時精算課税の適用を受けた贈与により取得したものであること。

(注) 1 「土地又は建物」には、土地の上に存する権利（借地権等）や構築物は含まれません。
2 令和5年12月31日以前の贈与により取得した土地又は建物も含まれます。

- ② 贈与により取得した土地又は建物が、その贈与を受けた日からその贈与をした特定贈与者の死亡に係る相続税の申告書の提出期限までの間に、災害によって被害を受けたこと。

(注) 令和6年1月1日以後に災害により被害を受けた場合に限られます。

- ③ 災害により被害を受けた財産の区分に応じて、それぞれ次の割合（以下「被災割合」といいます。）が10分の1以上であること。

- 土地の場合：土地の贈与の時における価額のうちに被災価額^{※1}が占める割合
- 建物の場合：建物の災害発生日における想定価額^{※2}のうちに被災価額が占める割合

※1 「被災価額」については、「III 被災価額等の計算方法」をご覧ください。

2 「想定価額」は、次の算式により計算します。

$$\left[\text{建物の贈与の時における価額} \right] \times \left[\frac{\text{災害発生日における建物の残存使用可能年数}}{\text{贈与日における建物の残存使用可能年数}} \right] = \left[\text{想定価額} \right]$$

(注) 1 「被災割合」は、同一の災害で2以上の財産が被害を受けた場合には、それぞれの財産ごとに判定します。

2 「想定価額」が零となる場合には、この特例の適用はありません。

3 具体的な「想定価額」の計算については、[「災害により被害を受けた場合の相続時精算課税に係る土地又は建物の価額の特例に関する承認申請書」](#)を利用してください。

- ④ 相続時精算課税適用者が、災害により被害を受けた土地又は建物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ること。

(注) 災害により被害を受けた土地又は建物のうち、災害発生日において所有していない部分については、この特例の適用はありません。

- ⑤ この特例の適用を受けようとする土地又は建物の取得に係る贈与税について、「災害被害者に対する租税の減免、徴収猶予等に関する法律」[※]の規定の適用を受けないこと又は適用を受けていないこと。

※ 「災害被害者に対する租税の減免、徴収猶予等に関する法律」については、国税庁ホームページに掲載されている[「相続税又は贈与税の災害減免措置について」](#)をご覧ください。

Ⅲ 被災価額等の計算方法

《1 被災価額の計算方法》

「被災価額」は、被害を受けた土地又は建物ごとに、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（以下「保険金等」といいます。）により補填される金額を差し引いて計算した金額となります。

$$\left[\text{被害を受けた部分の価額} \right] - \left[\text{保険金等により補填される金額} \right] = \left[\text{被災価額}^* \right]$$

※ 「被災価額」は、災害により被害を受けた土地の贈与の時における価額（建物の場合は、災害により被害を受けた時の想定価額）が限度となります。

なお、土地又は建物が共有である場合は、災害発生日における持分割合を乗じて計算した金額となります。

《2 被害を受けた部分の価額が明らかでない場合の計算方法》

上記1の「被害を受けた部分の価額」が明らかでない場合には、次の方法によりその価額を計算して差し支えありません。

① 土地の場合

市街地農地等を宅地に転用する場合において通常必要とされる宅地造成費相当額^{*}を基に算定した金額

※ 宅地造成費相当額については、国税庁ホームページ「[財産評価基準書 路線価図・評価倍率表](#)」の各都道府県のページに掲載されている「宅地造成費の金額表」から確認できます。

なお、令和6年分の「財産評価基準書 路線価図・評価倍率表」については、後日、公開を予定しております。

② 建物の場合

$$\left[\text{災害が発生する直前の価額}^*1 \right] \times \left[\begin{array}{l} \text{被害割合表}^*2 \\ \text{の被害割合} \end{array} \right] = \left[\text{被害を受けた部分の価額} \right]$$

※1 取得価額が明らかな場合には、建物の取得価額から「償却費相当額」^{*2}を差し引いた金額とし、取得価額が明らかでない場合には、「地域別・構造別の工事費用表」^{*2}の1㎡当たりの工事費用に総床面積を乗じた金額から、「償却費相当額」^{*2}を差し引いた金額とします。

2 「被害割合表」等及び「償却費相当額」の計算方法等については、後日、国税庁ホームページでの公開を予定しております。

《3 相続税の課税価格に算入される土地又は建物の価額の計算方法》

「相続税の課税価格に算入される土地又は建物の価額」は、次の算式により計算します。

$$\left[\text{土地又は建物の贈与の時における価額} \right] - \left[\text{被災価額}^* \right] = \left[\text{相続税の課税価格に算入される土地又は建物の価額} \right]$$

※ 同一の土地又は建物が2以上の災害により被害を受けた場合の被災価額は、それぞれの災害についての被災価額の合計額（その土地又は建物の贈与の時における価額が限度となります。）となります。

Ⅳ 特例の適用を受けるための手続

災害発生日から3年を経過する日までに、「災害により被害を受けた場合の相続時精算課税に係る土地又は建物の価額の特例に関する承認申請書」に「り災証明書」など一定の書類^{*}を添付して、相続時精算課税適用者の贈与税の納税地の所轄税務署に提出してください。

※ 必要な書類については、「[災害により被害を受けた場合の相続時精算課税に係る土地又は建物の価額の特例に関する承認申請書](#)」の裏面をご覧ください。

（注） この申請に係る承認を受けた後に、被害を受けた土地又は建物に対する保険金等の支払を受けた場合など、被災価額に異動を生ずべき事由が発生した場合には、遅滞なく、「被災価額の異動届出書」に被災価額に異動を生ずる事由を明らかにする書類（保険金の支払通知書の写しなど）を添付して相続時精算課税適用者の贈与税の納税地の所轄税務署に提出してください。

なお、この異動後の被災価額に基づき被災割合を計算した結果、被災割合が10分の1未満となる場合には、この特例の適用はありません。

- ご不明な点や詳細につきましては、最寄りの税務署にお尋ねください（住所地の所轄税務署以外でも、ご相談を受け付けています。）。
- 税務署での面接による相談を希望される方は、お待ちいただくことなく相談に対応できるよう、あらかじめ電話により面接日時を予約（事前予約制）していただくこととしておりますので、ご協力をお願いします。