

小規模宅地等の特例(相続税)

～家なき子特例など改正を踏まえ～

18-005号

通巻:185

「相続の際、住んでいた家の土地は、税金が軽減されるのよね～？」などと、時々問い合わせがあります。“小規模宅地等の特例”について、何となくご存知ではないでしょうか。適用にあたっては、少々細かい規定がありますが、全体像を掴むとともに、当該規定の平成30年度改正について、確認していきたいと思います。

◆ 制度の概要、創設の意図

個人が、相続等で取得した土地等のうち、居住や事業に使われていたものについては、一定の要件の下、限度面積まで、土地の通常の相続税評価額から、一定の割合を減額するというものです。

被相続人(亡くなった人)等が、居住や事業に使っていた土地については、相続人(相続する人)等にとって、一緒に住んでいたり、一緒に事業を行っていたり、生活維持のため欠くことが出来ないものであり、相続税の課税上、配慮するべきものとして、昭和58年に創設されました。

◇ 特例対象の宅地等

- ・ 個人が相続等で取得したもの（相続開始3年以内の贈与、相続時精算課税は除く）
- ・ 相続開始直前において、被相続人または同一生計親族等の居住または事業用としての建物または構築物が建っている土地であること

◇ 限度面積、減額割合

被相続人一人につき、次の表の利用区分に応じ、一定割合を減額します。

二種類の利用区分を組み合わせることも可能です。但し、限度面積に調整が生じます。

宅地の利用区分		限度面積	減額割合
居住用		330㎡	80%
事業用(貸付除く)		400㎡	80%
貸付事業用	特定同族会社に対する貸付 (除外…不動産貸付業、使用貸借契約)	400㎡	80%
	上記以外	200㎡	50%

※参照 国税庁・財務省HP なお、内容につき、抜粋していますので、適用・詳細にあたっては、お問い合わせ下さい。

◇ 居住用宅地等の要件

居住していた者	取得者	取得者ごとの要件
被相続人	配偶者	要件なし
	被相続人と同居親族	相続開始から申告期限まで、 居住継続、所有継続
	被相続人と非同居親族で、持ち家がない者 “家なき子”	①～④の要件を満たす者 ① 被相続人の配偶者がいないこと ② 被相続人と同居親族で、相続人であるものがないこと ③ 相続開始前3年以内に自分もしくは配偶者が所有する家屋に居住したことがないこと ④ 申告期限まで 所有継続 していること <u>※改正あり！追加の要件。下記参照。</u>
被相続人と生計を一にする親族	配偶者	要件なし
	被相続人と生計一の親族	相続開始から申告期限まで、 居住継続、所有継続

◇ 事業用宅地等、貸付事業宅地等の要件

居住用宅地等と同様に、細かな要件はありますが、大前提の2つの要件は下記です。

相続税開始の直前から申告期限まで、**①事業を継続していること ②宅地等を所有していること**

◇ 平成30年度の改正内容 ～平成30年4月1日より～

・（居住用）持ち家がない者の適用について、二つの要件を満たすことが追加となりました。

①相続開始前3年以内に、3親等内の親族等が所有する家屋に居住したことがないこと。

②相続開始時に、親族が居住する家屋を過去に所有していたことがないこと。経過措置あり。

例えば、相続対策で、持ち家を子供に贈与しておき、自分の持ち家がないとして、当該特例を受けることが出来なくなりました。

・（貸付事業用）相続開始前3年以内に新たに貸付事業の用とされた宅地は除外。 但し、3年より前から貸付事業を行っていた場合は適用可能です。経過措置なし。例えば、相続対策で、一時的に貸付事業を行い、当該特例を受けることが出来なくなりました。

◇ 相続税の申告書に、この特例を受けようとする旨を記載する必要があります。



小規模宅地等の特例に限らず、近年は、民法・相続税などが多数見直され、雑誌やテレビでもよく特集されています。創設された当時と時代背景が大きく異なっている点、意図的に相続税を軽減する行為が問題となっている点が理由でしょう。以前に相続対策で計画されていたことでも、改正によって、適用が難しい場合があると思います。少しでも気になることがございましたら、いつでもご相談下さいませ。

クラージュ総合会計事務所 保田 美恵