



KOYANO
C. P. A.
OFFICE

小谷野公認会計士事務所

〒151-0053 東京都渋谷区代々木1-22-1

代々木1丁目ビル 14階

TEL: 03-5350-7435 FAX: 03-5350-7436

《会計・税務の知識》小規模宅地などの特例の改正

平成22年度の税制改正により相続税の特例である小規模宅地等の特例についても改正が行われています。この改正内容について簡単にご紹介いたします。

1. 改正の趣旨

小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例について、相続人等による事業又は居住の継続への配慮という本来の制度趣旨を踏まえて改正が行われました。

2. 改正の内容

①相続人等が相続税の申告期限まで事業又は居住を継続しない宅地等（改正前200㎡まで50%減額）は適用対象から除外されました。

従来は、継続要件を満たさない場合でも、最低200㎡まで50%の減額を受けることができましたが、改正により認められなくなりました。（下記表 継続・非継続に係る適用関係参照）

②一の宅地等について共同相続があった場合には、取得した者ごとに適用要件を判定します。すなわち、一部取得の取り扱いが廃止されました。

例) 被相続人が居住していた宅地を配偶者と居住しない子が共同相続した場合

(改正前)

配偶者 ▲80%
居住しない子 ▲50%→▲80%
共有の場合、居住しなくても▲80%適用。

(改正後)

配偶者 ▲80%
居住しない子 適用なし
(取得者ごとに適用要件を判定に改正)

③一棟の建物の敷地の用に供されていた宅地等のうちに特定居住用宅地等の要件に該当する部分とそれ以外の部分がある場合には、部分ごとに按分して減額割合を計算することとなりました。

例) 宅地の上に存する一棟の建物のうちに、居住用と貸付用がある場合

3階建てビルを所有している場合

3階	居住用
2階	貸付用
1階	貸付用

(改正前)

居住用 ▲80%
貸付用 ▲50%→▲80%
居住用があれば、全体が▲80%適用。

(改正後)

居住用 ▲80%
貸付用 ▲50%
(用途ごとに適用関係を判定に改正)

④居住用の宅地等が複数ある場合の本特例の適用対象は、主として居住の用に供された一の宅地等であることが明確化されました。

3. 適用の時期

この改正は、平成22年4月1日以後の相続又は遺贈に係る相続税から適用されます。

(担当：山田 稔幸)

[表：継続、非継続に係る適用関係]

宅地等		改正前		改正後	
		上限面積	減額割合	上限面積	減額割合
事業用	事業継続	400㎡	▲80%	400㎡	▲80%
	非継続	200㎡	▲50%	適用なし	適用なし
不動産貸付用	事業継続	200㎡	▲50%	200㎡	▲50%
	非継続	200㎡	▲50%	適用なし	適用なし
居住用	居住継続	240㎡	▲80%	240㎡	▲80%
	非継続	200㎡	▲50%	適用なし	適用なし

事業継続又は居住継続とは、相続税の申告期限（相続開始後10ヶ月）まで事業又は居住を継続する場合をいいます。