



《会計・税務の知識》二世帯住宅だと相続税はどうなる？

昨今の少子高齢化の進行や住環境・経済的事情を考慮して、また、親子のコミュニケーション等を考慮して、二世帯住宅を選択する方もいらっしゃるかと思います。二世帯住宅に限らないことかもしれませんが近くで生活するという事は、親世帯にとっては孫の成長を間近に見ることができ、子世帯にとっては日常的なサポートを受けやすいといった面があります。何より、近くにいるという「安心感」はやはり心強いものかと思えます。

さて、平成25年度税制改正では、この二世帯住宅に関する相続税上の取扱いが改正されることとなりました。本稿では、改正前の現行の取扱いと、改正後の取扱いをご紹介します。

1. 二世帯住宅の小規模宅地等の現行制度

個人が相続により被相続人の事業の用や居住の用に供されていた宅地を取得し、一定要件に該当する場合には、相続税の課税価格の計算上、その宅地等の評価額のうち一定割合を減額することが出来ます。この制度を「小規模宅地等の特例」といいます。

二世帯住宅の場合、被相続人の居住の用に供されているので、その適用があります。ただし、現行制度上は、その適用範囲は以下のとおりとなっています。

(1) 二世帯住宅の内部で行き来できる構造の場合

相続開始の直前で、被相続人の居住の用に供され、構造上区分されていない二世帯住宅を、配偶者又はその二世帯住宅に居住していた親族（居住を継続し、申告期限まで保有している）が取得した場合には、小規模宅地等の特例の適用があり、80%の減額対象となります。これは、住宅内部で行き来できる、各独立部分に区分されていない一棟の二世帯住宅の場合、同居していることと同じであるものと考えられるためです。

(2) 二世帯住宅の内部で行き来できない構造の場合

相続開始の直前で、被相続人の居住の用に供され、構造上区分されている二世帯住宅を、その二世帯住宅に居住していた親族が取得した場合、その親族は、被相続人と同居しているとは扱われず、小規模宅地等の特例の対象とはなりません（なお、このケースに該当する場合でも、一定要件を充足する場合、同居として取り扱う特例措置はあります。）。

2. 平成25年度改正における見直し

(1) 自宅に係る小規模宅地等の特例の改正

被相続人の居住用に供されていた宅地に関して、取得者に応じて一定要件に該当する場合には、相続税課税価格に算入する価額は、330㎡（現行240㎡）を限度面積として、80%を乗じた金額が減額されます。

（特定事業用宅地等と特定居住用宅地等の各々の限度面積まで適用対象とする改正と併せて、平成27年1月1日以後の相続より適用されます。）

(2) 二世帯住宅に係る小規模宅地等の改正

前述1. (2)「二世帯住宅の内部で行き来できない構造の場合」のケースについて、小規模宅地等の特例の対象にすることが出来るようになります。つまり、構造上区分される二世帯住宅で、被相続人と親族が各独立部分に別々に居住していた場合でも、被相続人及びその親族が居住していた部分に対応する部分を特例対象とすることができることとなります。

（老人ホームに係る小規模宅地等の改正と併せて、平成26年1月1日以後の相続より適用されます。）

3. マンションの場合は注意！！

マンションのような区分所有する建物の場合には、前述2. (2)における改正事項が適用されないので注意が必要です。つまり、区分所有となる建物の場合、小規模宅地等の検討対象となるのは、あくまで被相続人が居住していた部分に対応する宅地のみとなります。

4. まとめ

二世帯住宅を建てようとした場合、どのような構造にするかは、親世帯・子世帯それぞれの生活スタイル等を考慮して、何度も相談を重ねながら決定していくのかと思います。その中で、現行制度上の税制面の扱いを考慮し、構造を決定したケース中にも中にはあるかもしれません。

今回ご紹介した二世帯住宅に係る相続税の改正は、税制面での障壁が外れ、その構造を決める際の選択の幅が広がるものと考えられます。お互いに支え合え、かつ、安心できる住環境作りが進むことを願っています。

（担当： 山田 慶）