



《会計・税務の知識》 そうだ！小規模宅地等の特例！！

はじめに

相続税は被相続人の死亡に伴う相続などにより財産を取得した者につき、その取得財産に対して課税する税金です。しかし、突発的に発生する被相続人の死亡という事実に基づく、被相続人の財産という過去の蓄積に対する課税であることから、財産を取得した相続人などが納税に支障を来たすことも想定されます。そこで、相続税の課税上は財産を取得した者の事情などを勘案した各種の優遇措置が設けられています。

本稿では、その一つである小規模宅地等の特例のうち「特定居住用宅地等」を中心に触れていきます。

1. 小規模宅地等の特例の概要

小規模宅地等の特例とは、個人が相続又は遺贈により取得した一定の宅地等のうち、この規定の適用を受けるものとして選択をしたもののうち限度面積に達するまでの部分（小規模宅地等）については、相続税の課税価格に算入される金額はその宅地等の価額の20%又は50%とする制度です。

	限度面積	課税価格算入割合
①特定事業用宅地等	400㎡	20%
②特定同族会社事業用宅地等		
③貸付事業用宅地等	200㎡	50%
④特定居住用宅地等	330㎡	20%

なお、申告期限までに分割がされていない宅地等については、原則としてこの特例の適用はないこととされているので留意を要します。

2. 限度面積

限度面積については、平成27年1月1日以降に相続又は遺贈により取得した宅地等については、1. ④特定居住用宅地等の限度面積が330㎡に拡大されており、1. ①②の特定事業用等宅地等の400㎡と1. ④特定居住用宅地等の330㎡を完全併用して各々適用することができるようになっていきます。

1. ③貸付事業用宅地等の200㎡については、従前と同様に1. ①②の特定事業用等宅地等や1. ④特定居住用宅地等との併用時には、一定の算式により限度面積を求める必要があります。

3. 特定居住用宅地等の要件

被相続人等の居住用に供されていた一定の宅地等のうち、被相続人の配偶者又は以下の適用要件のいずれかを満たす被相続人の親族が相続又は遺贈により取得したものをいいます。

なお、被相続人の配偶者については、取得のみが要件とされていることから以下の要件を満たす必要はありません。

【被相続人の居住用宅地等】

(1) その親族が相続開始の直前において宅地等の上にある被相続人の居住用の建物（被相続人、被相続人の配偶者又はその親族の居住の用に供されていた部分として一定の部分に限る。）に居住していた者で、相続開始時から申告期限まで引き続きその宅地等を有し、かつ、その建物の居住していること。

(2) その親族（被相続人の居住用に供されていた宅地等を取得した者に限る。）が相続開始前3年以内に日本国内にあるその者又はその者の配偶者の所有する家屋（相続開始の直前において被相続人の居住用に供されていた家屋を除く。）に居住したことがない者（一定の者を除く。）であり、かつ、相続開始時から申告期限まで引き続きその宅地等を有していること（被相続人の配偶者又は相続開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋に居住していた相続税法に規定する相続人がいない場合に限る。）。

【被相続人の生計一親族の居住用宅地等】

その親族が被相続人の生計一親族であって、相続開始時から申告期限まで引き続き宅地等を有し、かつ、相続開始前から申告期限まで引き続きその宅地等を自己の居住用に供していること。

おわりに

適用要件の詳細、具体的な相続税対策については紙数の都合上、割愛をしていますので、個別事例については、弊所の『安心相続』相談所 <http://www.anshinsouzoku.net/> までお問い合わせ下さいませ。

(担当：羽藤)