

相続税教室(5)小規模宅地等の特例の見直し

小規模宅地等の特例は、被相続人から取得した相続人の生活基盤となる宅地については、重い相続税がかからないように配慮した制度です。被相続人と生計を一にしている親族の居住用・事業用・貸付用の宅地については、その宅地を相続した人が、引き続き居住や事業を継続する場合には、一定の面積まで評価額を減額できます。この特例を使いたい場合には、相続税の申告期限までに遺産分割ができていない必要があります。

相続開始の直前における宅地等の利用区分		要件	限度面積	減額される割合
被相続人等の事業の用に供されていた宅地等	貸付事業以外の事業用の宅地等	① 特定事業用宅地等に該当する宅地等	400㎡	80%
	貸付事業用の宅地等	② 特定同族会社事業用宅地等に該当する宅地等	400㎡	80%
		③ 貸付事業用宅地等に該当する宅地等	200㎡	50%
		④ 貸付事業用宅地等に該当する宅地等	200㎡	50%
		⑤ 貸付事業用宅地等に該当する宅地等	200㎡	50%
被相続人等の居住の用に供されていた宅地等		⑥ 特定居住用宅地等に該当する宅地等	240→330㎡	80%

平成 27 年からは 1が、26 年からは 2と3 の条件が緩和されました。

1. 特定居住用宅地⑥ と 特定事業用宅① の併用できる面積が大幅に緩和**特定居住用宅地+特定事業用宅地→最大730㎡まで**(H26 年末までは最大400㎡まで) **80%評価減**できるのです
2. 構造上区分のある二世帯住宅についても、特例の対象とします。
3. 被相続人が老人ホームに入居していた場合であっても、介護のための入居であり、かつ、その居住用宅地が貸付の用に供されていないときには、特例の対象となります。

さらに該当する宅地を取得した場合、取得者側にも要件があります(すべての要件に合致すること)。

取得者についての要件

<配偶者>⇒無条件で適用

<被相続人と同居していた親族>

⇒相続開始の時から相続税の申告期限まで引き続きその家屋に居住しており、その宅地等を有している

<被相続人と同居していない親族>

⇒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と同居していた一定の親族がいない

⇒相続開始前 3 年以内に日本国内にある自己又は自己の配偶者の所有する家屋に居住した ことがない

⇒相続開始の時から相続税の申告期限までその宅地等を有している

いわゆる「家なき子」

二世帯住宅を建てて親と同居したい方、親と別居していても賃貸住まいの方は、実家の土地に関して、要件が合致すれば面積 330 ㎡まで 80%評価減が受けられるのです。さらに医院や食堂など事業を営んでいる親御さんの事業用土地は、事業を引き継げば 400 ㎡まで 80%評価減が受けられることとなります。

住まいや生業というライフスタイルは、その人の人生そのものですので簡単には変更はできませんが、条件が合致すれば相続税上のメリットも大きく受けられるのです。