

宅地の相続税対策と小規模宅地等の特例

今回は相続税上の優遇措置である「小規模宅地等の特例」をご説明いたします。オーナーの皆様で、ご自宅をご親族の方に相続していただくケースがあるかと思います。この場合条件が必要ですが、その宅地の相続税上の資産評価額を80%減額する制度が存在します。例えば、この特例の適用を受けない場合は相続税上において1億円と評価される宅地があるとします。もし特例が適用されるとその宅地は2000万円に減額評価されることになります。

平成27年の税制改正で相続税は全般的に課税強化が行われておりますが、その中でもこの制度は優遇措置が拡大され、相続税対策に最も有効な手段の一つと言えます。特に単位面積当たりの土地価格が高い宅地にお住まいのオーナー様に有利です。またオーナー様のお住まいではない貸付用の宅地にも適用される類似した制度があります。マンションや駐車場を経営されておられるオーナー様に耳よりの制度ですので、こちらもご紹介いたします。さらに近年問題になりつつあるタワーマンションによる節税の問題についても最後に説明いたします。

1. オーナー様のお住まいの宅地

優遇特例の適用を受けることができる3つのケースと、すべてに共通する事項に分けて説明いたします。ちなみにこの特例の適用を受けられる宅地は「特定居住用宅地等」と呼びます。

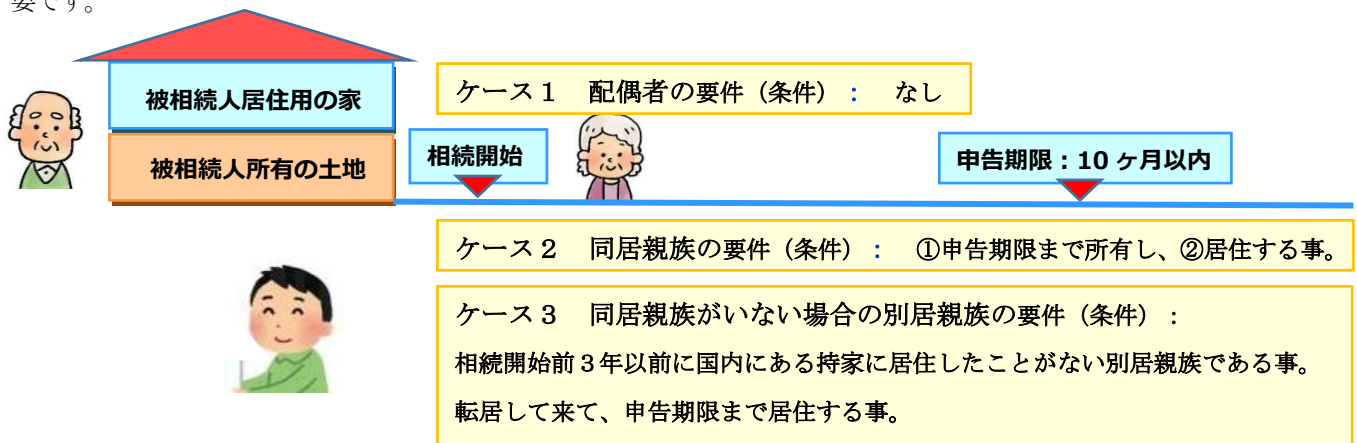
- (1) 共通事項
- ・特定居住用宅地等に該当する宅地のみの適用を受ける場合、330㎡(約100坪)まで可能です。
 - ・減額割合は80%です。

- (2) 3つのケース 宅地を取得される方の違いにより特例を受けることができる3つのケースがあります。

ケース1・・・被相続人(亡くなられた方)の配偶者の方が取得した場合 無条件に減額されます。

ケース2・・・相続人(亡くなられた方)の同居親族の方が取得した場合 配偶者ではない同居親族の方が相続される場合、次の要件が必要になります。①被相続人が亡くなった後、申告期限までその宅地を所有し続ける。②被相続人が亡くなった後、相続される同居親族の方が、その宅地に申告期限まで居住を継続する。

ケース3・・・配偶者及び法定相続人である同居親族の方がいない場合 条件を満たせば、別居している親族の方が取得されても適用を受けることができます。被相続人(亡くなった人)の親族で、相続開始前3年以内に持家に居住していない人が、相続される住居に転居して来て、申告期限の10ヶ月までの間住居する事になれば条件に適合します。わかりやすく言えば別居されている親族の方が借家に住んでいて、相続される住居に戻ってくる状態と考えてください。逆に言えば相続開始前3年以内に、相続人ご自身もしくはその配偶者の方の所有する持家に住んでいた場合は、特例を受けることができない点に注意が必要です。



※ 相続開始は被相続人の方が亡くなったときです。

※ 申告期限は相続人の方が被相続人の亡くなったことを知った日の翌日から10か月以内です。

(3) 同居の状態について

特定居住用宅地等の特例を受けるにあたり、ご親族の同居の状態が大きく関係してきます。

特例を受けることができる同居の状態について、次の二世帯住宅が平成26年の税制改正で認められるようになりました。被相続人と親族が居住する二世帯住宅の敷地の用に供されている宅地等について、二世帯住宅が構造上区分された住居であっても、一定の要件を満たすものである場合には、その敷地全体について特例が適用されます。ただし区分所有建物登記がされている建物に関しては特例が適用されません。

2. オーナー様のご所有の貸付用宅地

オーナー様のご所有の貸付用宅地をご親族の方に相続していただく場合に関しても、次のような優遇特例があります。この特例は先ほどの特定居住用宅地等の特例と違い当該宅地にオーナー様が居住している必要はありません。この特例を受ける宅地は「貸付事業用宅地等」と呼びます。まず特例の概要を示します。

(1) 取得者の要件

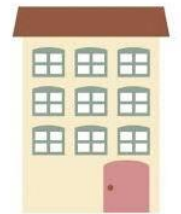
- ・被相続人の貸付事業承継者である親族又は被相続人と生計を一にしていた親族がその宅地等を取得している場合。
- ・申告期限まで宅地等を継続保有し、かつ貸付事業を継続している場合。

(2) 面積および減額割合

- ・貸付事業用宅地等に該当する宅地のみの特例を受ける場合、200㎡（約60坪）まで可能です。上記の特定居住用宅地等を含むそのほかの小規模宅地等の特例の適用を受けた場合、この面積は減少します。
- ・減額割合は50%です。

(3) 適用される宅地

- ・不動産貸付業の用に供されている宅地等。
- ・駐車場業・自転車駐車場業の用に供されている宅地等。



建物・構築物（アスファルト舗装など）の敷地の用に供されていることが必要なため、更地の青空駐車場等は対象外です。先述の特定居住用宅地等の特例を用いると適用面積が狭くなる、もしくは無くなる点に注意が必要です。また特定居住用宅地等の特例は減額割合が80%であるのに対し、こちらの貸付事業用宅地等の特例の減額割合は50%と小さくなっており、また特定居住用宅地等の特例と貸付事業用宅地等の特例は選択適用が可能ですので、お貸しになっている宅地がお住まいの宅地よりはるかに資産価値が高い場合などでは、この貸付事業用宅地等の特例を選択されたほうが有利になります。

3. タワーマンションの課税の強化

タワーマンションの土地の評価額は、全敷地の相続税評価額に敷地権割合を乗じて算出するため、戸数が多いほど各戸の土地の評価額が小さくなります。このためタワーマンションにおいては各戸の相続税評価額が実売価格（時価）より低くなりがちでした。特に販売価格が高い高層階において相続税評価額と実売価格の差が顕著になり、これが相続税の節税に利用されてきました。しかし税負担の公平性の観点からこの節税方法が近年問題視され、今後は時価をもって相続税評価額とする方向に変更される可能性が高く、相続税対策としてはリスクの高い手法になるものと考えられます。

今回は小規模宅地等の特例の最も重要な条件を簡易にご紹介いたしました。ご説明した内容以外にも適用条件がございます。たとえば宅地が申告書の提出期限までに分割されていないときは、適用を受けられない（但し延長措置もあります）などです。したがって、より詳細な内容は弊社紹介の税理士の方にご相談いただくようお願いいたします。

アーバン企画開発グループには、相続問題を熟知した相続診断士協会認定「相続診断士」が所属し、また多くの社員が日本賃貸住宅管理協会認定「相続支援コンサルタント」取得を目指しております。相続に関するご相談がありましたら、ぜひとも弊社スタッフにお話してください。