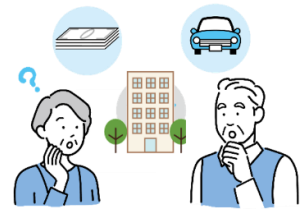


小規模宅地の特例の改正点および配偶者控除との併用について

現在ご自宅をお持ちのオーナー様にとって有利性の高い小規模宅地の特例についてご紹介いたします。この制度は減額割合が80%と非常に高い節税効果があることから、「家なき子特例」を使った課税逃れを防ぐため平成30年において、条件の厳格化が行われました。この点について解説した後、2次相続が発生する場合の配偶者控除との有利な組み合わせについて例を用いて説明いたします。



○ 小規模宅地の特例

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紹介いたします。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。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。

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㎡(100坪)まで可能です。
減額割合は80%です。

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は無条件に減額されます。

ケース2

被相続人の配偶者ではない同居親族の方が相続される場合、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れば、減額されます。

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は条件を満たせば、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。これは「家なき子特例」ともよばれている制度です。大まかにいえば相続人(遺産を相続する方)の親族で、3年以内に持家に住居していない人が、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。つまりこれは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場合です。平成30年の税制改正で厳格化されています。付け加えられた条件の一つは相続開始前3年以内に、相続人は①3親等内の親族 または ②相続人と特別の関係がある一定の法人 が所有する家屋に居住したことがあると特例を受けることができない点です。②は簡単に言うと相続人は自分が経営している会社の所有している家屋に住んでいる場合と考えてください。

この点は平成30年以前の「相続人もしくはその配偶者」の所有する持家に居住したことがあるという条件より厳しくなっております。さらに平成30年の税制改正では「相続開始時に居住の用に供していた家屋を過去に所有したことがある者」も特例を受けられないことになりました。

ただしこの条件については、過去住んでいた自己所有の家屋を売却し、賃貸で住むといった意図的な相続税逃れを防止するのが目的であり、通常の資産保有形態としては考えにくいケースではないでしょうか。

○ 2次相続が発生する場合の小規模宅地の特例

小規模宅地の特例は配偶者と子の双方が適用を受けることが可能です。しかし小規模宅地の特例を使う場合、1次相続で配偶者ではなく子が使ったほうが相続税上は有利になります。次頁では事例を使って説明いたします。

1次相続 (父が亡くなったとき)

1次相続では父が亡くなり土地が200坪で2億円、その他家屋および預金を8000万円で合計2億8000万円の資産を保有していたケースを考えます。相続人は母と子(1人)です。ここでは母と子は200坪を100坪ずつ相続することとします。上述のとおり100坪まで小規模宅地の特例は利用可能です。

ケース1

母は土地のみ 100 坪相続します。評価額は 1 億円のままです。

子が小規模宅地の特例を利用すると、1 億円の土地は 80%減額になるため 2000 万円として評価されます。さらに家屋および預金を 8000 万相続します。

財産総額は、

$$\text{母 1 億円(土地)} + \text{子 2000 万円(土地)} + \text{子 8000 万円(家屋・現金)} = \text{2 億円} \quad \text{となります。}$$

母は 1.6 億円または法定相続分(1/2)のいずれか大きい額まで非課税となる配偶者控除を利用し、相続税はかかりません。子は次の計算式で相続税額が計算されます。

$$\begin{aligned} & (2 \text{ 億円} - 4200 \text{ 万円}) \times 0.5 \times 0.3 - 700 \text{ 万円} = 1670 \text{ 万円} \\ & (\text{財産総額} - \text{基礎控除}) \times \text{法定相続分} \times \text{税率} - \text{控除額} = \text{相続税額} \end{aligned}$$



ケース2

子は 1 億円の土地のみを相続します。

母は 1 億円の土地と家屋および預金を 8000 万円相続します。

母が小規模宅地の特例を利用すると、1 億円の土地は 80%減額になるため 2000 万円として評価されます。

子は土地のみ相続します。評価額は 1 億円のままです。財産総額を計算すると、

$$\text{母 2000 万円(土地)} + \text{母 8000 万円(家屋・現金)} + \text{子 1 億円(土地)} = \text{2 億円} \quad \text{とケース1と同額に}$$

なります。ケース1と同様に母は配偶者控除を利用し、非課税にします。子の相続税の計算式もケース1と同じです。つまり1次相続ではケース1とケース2は同じ相続税額(1670万円)となります。しかし、次の2次相続において、ケース2のほうが相続税は高くなります。

2次相続 (母が亡くなったとき)

簡略化のため2次相続までは1次相続の財産をそのまま母および子が保有していたとします。

ケース1

母の相続財産は土地のみ 1 億円です。これに小規模宅地の特例を適用すると評価額は 80%減の 2000 万円になり、基礎控除(3600 万円)内で収まるため、相続税はかかりません。

ケース2

母の相続財産は土地 1 億円と家屋および預金の 8000 万円となります。これに小規模宅地の特例を適用すると評価額は 80%減の 2000 万円になりますが、家屋および預金の 8000 万円はそのままの金額で評価されてしまいます。したがって財産総額は 1 億円となります。

子の相続税額の計算式は次のものになります。

$$\begin{aligned} & (1 \text{ 億円} - 3600 \text{ 万円}) \times 1.0 \times 0.3 - 700 \text{ 万円} = 1220 \text{ 万円} \\ & (\text{財産総額} - \text{基礎控除}) \times \text{法定相続分} \times \text{税率} - \text{控除額} = \text{相続税額} \end{aligned}$$



※ ケース1とケース2の相続税額について1次相続・2次相続別に示した下の表をご覧ください。

	ケース1	ケース2
1次相続	1670万円	1670万円
2次相続	0万円	1220万円
合計税額	1670万円	2890万円

このように1次相続では子が特例を利用したケース1のほうが、母が特例を利用したケース2よりも、2次相続で有利になることがわかります。通常1次相続のみを対象にした申告を行う税理士が多いのですが、2次相続までを考慮に入れた相続対策を考える必要があります。

相続税の計算においては、ここで示した内容についても様々な条件があります。今回のレポートを参考といただき、より詳細につきましては弊社から紹介いたします税理士にご相談いただきますよう、お願い申し上げます。