

今月のテーマ

小規模宅地等の特例について

小規模宅地等の特例の適用要件について、確認してみましょう。

特定事業用宅地等【被相続人等の事業の用に供されていた宅地等（不動産貸付業、駐車場業、自転車駐車場業および準事業を除く。）】の要件

- (1) その宅地等の上で営まれていた被相続人の事業を相続税の申告期限までに引き継ぎ、かつ、その申告期限までその事業を営んでいること。
- (2) その宅地等を相続税の申告期限まで有していること。

特定同族会社事業用宅地等【相続開始の直前において被相続人及び被相続人の親族等が法人の発行済株式の総数又は出資の総額の50%超を有している場合におけるその法人（相続税の申告期限において清算中の法人を除く。）の事業の用に供されていた宅地等（法人の事業が不動産貸付業、駐車場業、自転車駐車場業および準事業を除く。）】の要件

- (1) 相続税の申告期限においてその法人の役員（法人税法第2条第15号に規定する役員（清算人を除く。）をいう。）であること。
- (2) その宅地等を相続税の申告期限まで有していること。

貸付事業用宅地等（被相続人の貸付事業の用に供されていた宅地等）の要件

- (1) その宅地等に係る被相続人の貸付事業を相続税の申告期限までに引き継ぎ、かつ、その申告期限までその貸付事業を営んでいること。
- (2) その宅地等を相続税の申告期限まで有していること。

特定居住用宅地等（被相続人の居住の用に供されていた宅地）の要件

- (1) 配偶者が取得する場合
取得者ごとの要件はありません。
- (2) 被相続人の居住の用に供されていた一棟の建物に居住していた親族が取得する場合
相続開始の直前から相続税の申告期限まで引き続きその建物に居住し、かつ、その宅地等を相続開始時から相続税の申告期限まで有していること。
- (3) 上記(1)及び(2)以外の親族が取得する場合は、次のアからカの要件を全て満たすこと。
 - ア. 居住制限納税義務者又は非居住制限納税義務者のうち日本国籍を有しない者ではないこと。
 - イ. 被相続人に配偶者がいないこと。
 - ウ. 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被相続人の相続人（相続の放棄があった場合には、その放棄がなかったものとした場合の相続人）がいないこと。
 - エ. 相続開始前3年以内に日本国内にある取得者、取得者の配偶者、取得者の三親等内の親族又は取得者と特別の関係がある一定の法人が所有する家屋（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を除きます。）に居住したことがないこと。
 - オ. 相続開始時に、取得者が居住している家屋を相続開始前のいずれの時点においても所有していたことがないこと。
 - カ. その宅地等を相続開始時から相続税の申告期限まで有していること。

今月のテーマ

小規模宅地等の特例についての処理

被相続人から相続又は遺贈により取得した財産の中には、その財産を承継した相続人等の生活基盤となるべきものでその処分に相当の制約や困難が伴うことが想定されるものもあり、納税資金の欠如等の問題を生じさせる原因にもなるため、被相続人の相続財産である一定の宅地等については、その処分の制約性を斟酌考慮して一定の評価減をすることとされています。

小規模宅地等の特例は、個人が、相続や遺贈によって取得した財産のうち、その相続開始の直前において、被相続人又は被相続人と生計を一にしていた被相続人の親族（以下「被相続人等」といいます。）の事業の用又は居住の用に供されていた宅地等（土地又は土地の上に存する権利をいいます。）のうち一定のものがある場合には、その宅地等のうち一定の面積までの部分については、相続税の課税価格に算入すべき価額の計算上、次のとおりの割合を減額することができることになっています。

1. 被相続人等の事業の用に供されていた宅地等

(1) 特定事業用宅地等（貸付事業以外の事業用宅地等）

限度面積・・・400 m² 減額割合・・・80%

(2) 貸付事業用宅地等のうち特定同族会社事業用宅地等

限度面積・・・400 m² 減額割合・・・80%

(3) 貸付事業用宅地等

限度面積・・・200 m² 減額割合・・・50%

2. 被相続人等の居住の用に供されていた宅地等

(1) 特定居住用宅地等

限度面積・・・330 m² 減額割合・・・80%

「限度面積」については、特例を適用する宅地等が、次の（ア）又は（イ）のいずれに該当するかに応じて、それぞれの算式を満たす面積がそれぞれの限度面積となります。

（ア） 特例を適用する宅地等が、特定事業用等宅地等（特定事業用宅地等又は特定同族会社事業用宅地等）及び特定居住用宅地等である場合（特例を適用する宅地等のうちに、貸付事業用宅地等がない場合）特定事業用等宅地等（特定事業用宅地等又は特定同族会社事業用宅地等）の面積の合計 ≤ 400 m²

特定居住用宅地等の面積の合計 ≤ 330 m²

合計 730 m²まで適用可能となります。

（イ） 特例を適用する宅地等が貸付事業用宅地等及びそれ以外の宅地等である場合（特例を適用する宅地等のうちに、貸付事業用宅地等がある場合）

特定事業用等宅地等（特定事業用宅地等又は特定同族会社事業用宅地等）の面積の合計 × 200/400 + 特定居住用宅地等の面積の合計 × 200/330 + 貸付事業用宅地等の面積の合計 ≤ 200 m²