

近代セールス

7.1 金融業務の総合ナビゲート誌
2011

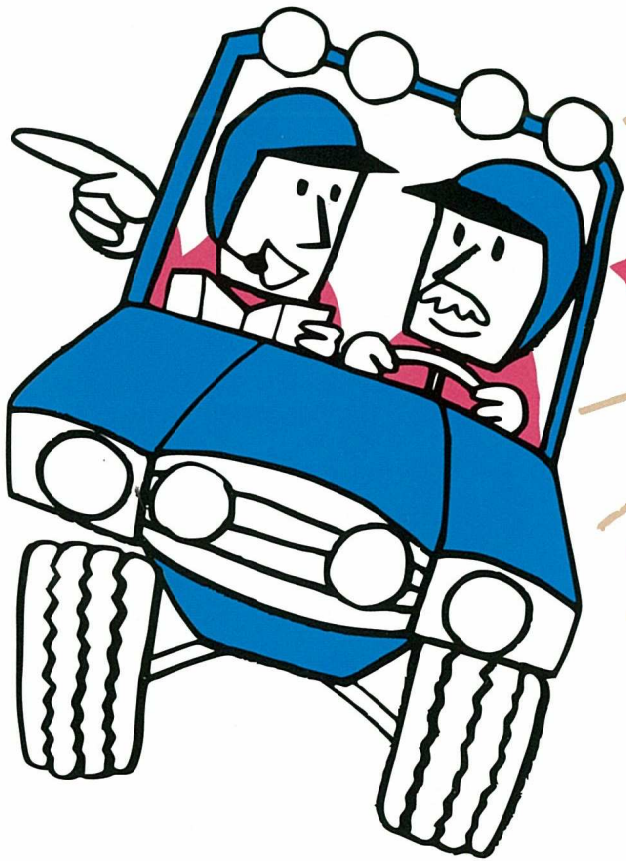
www.kindai-sales.co.jp

平成23年7月1日発行(毎月2回1日・15日発行) 昭和31年11月21日第3種郵便物認可 第56巻第13号通巻1133号

特集

いま「終身保険」は このように提案する!

保障性・貯蓄性等に着目した上手なアプローチ法



特別レポート
どうなる!?
東電への政府支援と
銀行の貸し手責任

新連載
顧客ニーズをつかむための
営業店「チームワーク」向上術
第1回●営業店によくみられる問題

取材
企画

レポート
リテール営業の最前線!!
第2回●鹿児島銀行始良支店

レポート
できる涉外リーダーの活動術
第4回●さがみ信用金庫緑町支店

連載

マンガ・近藤優の
リテール相談日記
第28回●教育資金の捻出方法について悩むお客様

阪神大震災に学ぶ
被災地経済復興への視点
第2回●復興・復旧へ向けたボタンの掛け違い

おかげさまで
55周年

徹底マスター！

相続アドバイス上達への道



第6回

小規模宅地等の特例の適用

●執筆●

黒川 明 (税理士)

黒川税理士事務所代表。相続税に関するアドバイスを得意とするとともに、相続税がらみの関連業務・タックスプランニングを手がける。



今回は税務編

宅

地等を相続した場合には、最大で80%の割引となる

「小規模宅地等の評価減の特例」がある(図表1)。例えば土地の評価額が1億円の場合、要件に当てはまれば2000万円に減額されるのだから、相続対策としては、かなりの節税効果が期待される。

しかし、平成22年度の改正により、この「小規模宅地等の評価減の特例」に係る軽減枠の縮小が行われた。



現在、私はマンション一棟を持っていて、その一室に妻と住んでいます。自分が住んでいれば、土地の相続税が低くなる特例があると聞きました。妻と息子が相続する場合、どうなるのでしょうか。

改正前は、被相続人が事業用や居住用として使用していた土地を相続人が相続した場合は、申告を要件とするものの、80%もしくは50%の減額が適用された。しかし改正後は、申告期限まで、居住を継続しない場合や事業を継続しない場合には、減額の特例を受けることができなくなった(図表2)。

さらに、賃貸用マンションの一室に自身が住むといったように、一棟の建物のうち、居住用と貸付用がある場合にも評価の方法が変わった。改正前には、使用形態にかかわらず、宅地全体が特定居住用宅地とされ80%評価減とされた。しかし改正後は、居住用部分は80%、貸付用部分は50%とそれぞれの用途ごとに適用要件を判定することとされ、節税効果がかなり抑えられる結果となった。

合わせて、今回の質問者の場合、居住用として宅地を使用する妻は、80%の評価減の特例が適用される。しかし改正によって、居住しない息子については、特例の適用が受けられなくなる。

図表1 小規模宅地等の評価減の特例の種類

特定居住用宅地等の評価減の特例	240m ² まで80%評価減
特定事業用宅地等の評価減の特例	400m ² まで80%評価減
特定同族会社事業用宅地等の評価減の特例	400m ² まで80%評価減
貸付事業用宅地等の評価減の特例	200m ² まで50%評価減

図表2 小規模宅地の特例の改正概要

改正前			
宅地等		上限面積	軽減割合
居住用	居住継続	240m ²	▲80%
	非継続	200m ²	▲50%
事業用	事業継続	400m ²	▲80%
	非継続	200m ²	▲50%
	不動産貸付	200m ²	▲50%

↓

改正後			
宅地等		上限面積	軽減割合
居住用	居住継続	240m ²	▲80%
	非継続	廃止	
事業用	事業継続	400m ²	▲80%
	非継続	廃止	
	不動産貸付	200m ²	▲50%

居住や事業を継続しない場合は軽減措置は廃止

●配偶者と居住していない子が相続した居住用宅地の場合

相続人	軽減割合	
	改正前	改正後
配偶者	▲80%	▲80%
居住しない子	▲80%	廃止

※共同相続の場合は取得者ごとに適用要件を判定

●賃貸用マンションの一室に自身が居住している場合

用途	軽減割合	
	改正前	改正後
居住用	▲80%	▲80%
貸付用	▲80%	▲50%

※マンションに居住用と貸付用がある場合は用途ごとに適用要件を判定

では、このように改正により、適用要件が複雑になった「小規模宅地等の評価減の特例」について、種類ごとに見ていこう。

**配偶者以外の取得の場合
原則として居住が必要に**

相続税法上の財産の評価法の中でも、大きな評価減が期待できる「小規模宅地等の評価減の特例」には、「特定居住用宅地等の評価減の特例」「特定事業用宅地等の評価減の特例」「特定同族会社事業用宅地等の評価減の特例」「貸付事業用宅地等の評価減の特例」の4種類がある。以下、各項目の詳細について解説する。

▼特定居住用宅地等の評価減の特例

「特定居住用宅地等」は被相続人や親族の居住用に使用されていた土地のことをいう。次の①～④のいずれかの要件を満たせば、240m²まで80%の評価減が受けられることになる。

①被相続人の配偶者が相続すること
②相続開始の直前において、宅地

を取得する親族が、その宅地上にある家屋に居住していた者であること。また、相続開始時から申告期限（相続開始から10カ月、以下同じ）まで引き続きその宅地等を所有し、その家屋に居住していること

③ 相続開始直前に、配偶者または同居していた法定相続人がいない場合、宅地を取得した親族が相続開始前3年以内に持ち家がないこと。また、相続開始時から申告期限まで引き続きその宅地等を所有していること

④ 被相続人と生計を一にする親族が居住していた宅地をその親族が取得すること。また、相続開始時から申告期限まで引き続きその宅地等を所有し、その宅地を自身の居住のために使用していること

このように、まず被相続人の配偶者が取得した土地には、80%の評価減の特例が適用される。

また、その他の親族が相続した場合、申告期限まで居住していない場合には、適用対象から除外されることになった。ただし被相続人に法定相続人がいないケースで

別居している親族の場合、相続開始前3年以内は持ち家を持たず、被相続人から居住用宅地を相続し

申告期限までの10カ月間所有し続けると、80%評価減の特例の適用を受けられることに注意したい。

▼ 特定事業用宅地等の評価減の特例

「特定事業用宅地等」とは、事業を行っている場合で、被相続人や親族の店舗や工場の敷地として使用していた土地のことをいう。

次の①と②のいずれかの要件を満たせば、400㎡まで80%の評価減を受けることができる。

① 宅地を取得した親族が、相続税の申告書の提出期限までの間にその宅地の上で営まれていた事業を引き継ぎ、申告期限まで引き続きその宅地等を所有し、その事業を営んでいること

② 被相続人と生計を一にしていた親族が事業に使用していた宅地を取得すること。その親族が相続開始時から申告期限まで引き続きその宅地等を所有し、相続開始前から申告期限まで、その宅地等を自身の事業のために使用すること

特例の改正の影響を

改めて確認する

▼ 特定同族会社事業用宅地等の評価減の特例

「特定同族会社事業用宅地等」とは、被相続人および被相続人と生計を一にする親族の持ち株割合が50%超の同族会社の事業用に使われていた土地のこと。次の要件を満たせば、400㎡まで80%評価減が受けられることになる。

・ その宅地等を取得した親族（申告期限においてその法人の役員である者）が相続開始時から申告期限まで引き続き所有し、申告期限までその法人の事業の用に供していること

▼ 貸付事業用宅地等の評価減の特例

「貸付事業用宅地等」とは相続開始の直前において被相続人や親族の事業（不動産貸付業、駐車場業、自転車駐車場業等）に使われていた土地のこと。次の①と②のいずれかの要件を満たせば、200㎡まで50%の評価減を受けることができる。

① 宅地を取得した親族が、相続開始時から申告期限までの間に被相続人の貸付事業を引き継ぐこと。

また、申告期限まで引き続きその宅地等を所有し、その貸付事業のために使用していること

② 被相続人と生計を一にしていた親族の貸付事業用として使用されていた宅地をその親族が取得すること。また、その親族が相続開始時から申告期限まで、その宅地を所有し、自己の貸付事業のために使用していること

以上のように小規模宅地等の特例は、適用要件、評価減割合、限度面積が決まっている。相続する土地のうち、限度面積を超える土地については評価額は軽減されず、通常の評価額での計算になることに注意してほしい。

小規模宅地等の特例が不適用になる影響を確認し、持っている土地に「小規模宅地等の評価減の特例」が適用できるかどうか、80%の割引にはどうしたらよいか——相続税を抑える対策を検討してもらいたい。