

二世帯住宅と小規模宅地の特例

小規模宅地等の特例とは、被相続人の亡き後も租税負担の心配なく遺族の暮らしが成り立つよう、相続税の課税価格を計算する際に被相続人の住居や事業の用に供されていた土地について、その評価額を大幅に低くする特例です。

この特例は、亡き親の住居を同居する子が相続する場合などに適用があり、その住居にかかる敷地 240 ㎡までの部分について 8 割を評価減するものです。

当初この特例は遺族の暮らしに配慮し弾力的な運営がなされ多くの二世帯住宅が「亡き親との同居」要件を満たし評価減の対象となっていました。平成 22 年度の改正で適用要件が厳格化されてからというもの、二世帯住宅の敷地に小規模宅地等の特例の適用要件を満たしているか否かしばしば相続税申告上の論点とされるようになりました。

そこで今回、改めてその適用要件である「同居」、「居住用部分」の意義について取り上げたいと思います。

Q：二世帯住宅で暮らす場合、子世帯は親と同居していることになるのでしょうか？

A：「同居」や「居住用部分」について税務上の取り扱いでは次の様に定められています。

まず「同居」とは、「相続開始の直前において被相続人の居住用家屋で被相続人と共に起居すること」を言います。次いで「居住用部分」とは、「その家屋が、独立部分を独立して住居その他の用途に供することができる構造の物件で、被相続人がその独立部分の一つに居住していた場合にはその独立部分」を言います。

具体的には、二世帯住宅の外部と内部に階段が設けられ住宅の内部で互いに行き来ができる構造であれば、父母と長男夫婦は同居していた者であると認められ、その二世帯住宅は特例の対象となります。

それでは 1 階（父母が居住）と 2 階（長男夫婦が居住）が住宅内部で行き来ができず、構造上は各独立部分に区分されている二世帯住宅の場合はどうでしょうか？

同じ屋根の下であっても 2 階に居住する長男は

その住宅のうち父が居住の用に供していた独立部分（1 階）において共に起居していません。その場合、長男は、被相続人（父）と同居していた親族には該当せず、長男の取得した二世帯住宅の敷地については特例の適用がありません。

このように「独立性の高い」二世帯住宅の場合は、通常は「同居」とみなされません。ただし、以下の 3 つの要件を全て満たす場合は子が「同居親族」とみなされ、この特例の適用を受けられます。

- ①共同住宅（区分所有の 2 世帯住宅）の全部を被相続人又はその親族が所有。
- ②適用を受ける親族（子）が、被相続人（親）が相続開始の直前において居住の用に供していた独立部分以外の独立部分に居住していた。
- ③被相続人（親）の配偶者がいない、または被相続人（親）の独立部分とともに起居していた同居親族がいない。

例えば夫に先立たれた母の土地に子が住宅内部にて行き来ができない二世帯住宅を建築し、一方に母 1 人、一方に子の家族が居住した場合において、その母に相続があった時、子は母と同居していたとみなされ、この特例を受けることができます。



近年、相続税の土地の評価に使う「路線価」は 4 年連続下落していますが、それでも東京の平均路線価は 1 坪 170 万円ぐらいであり、50 坪であれば 8,500 万円にもなります。「小規模宅地等の特例」の適用があるかどうかで相続税額は大きく変わります。二世帯住宅の建築をお考えの場合は遠い将来のこととはいえ、この特例について念頭に置くことをお勧めします。

特例の適用を受けるためには様々な要件があります。要件を満たすことが大きな相続対策となりますのでご心配がございましたら是非ご相談ください。

（文責：関内事業部 古賀早規）