

朝日税理士法人だより

『小規模宅地の評価減』が使えない!?

第二の基礎控除『小規模宅地特例』

相続税申告において第二の基礎控除とも呼ばれる「小規模宅地の評価減特例」。被相続人等の自宅敷地や事業用店舗等の敷地、そしてアパート等貸家や舗装された駐車場等の貸付用土地がこの特例の対象となります。たとえば自宅敷地であれば、その評価額が 330 m²まで 80%引きとなります。路線価が 20 万円/m²の土地であれば、5,280 万円 (20 万円/m² × 330 m² × 80%) の評価減となりますので、まさに基礎控除にも匹敵する大きな特例です。

改正前の特例適用要件

居住用の土地（ご自宅敷地）についてこの特例を適用するためには、大きく分けて 2 つの要件があります。

(1) 土地についての要件

被相続人、又は被相続人と生計を一にする相続人の居住用建物の敷地であること

(2) その土地を相続する相続人の要件

- ① 配偶者又は被相続人と同居の親族が相続すること
- ② 上記①の相続人がいない場合は「家なき子」が相続すること



この『家なき子』を大まかに説明すると、借家住まいで持ち家に住んでいない親族のことです。持ち家には親族本人のものだけでなく、その配偶者の持ち家も含まれます。相続開始前 3 年以内に持ち家に住んでいない事が条件となっていました。

形式だけの「なんちゃって家なき子」

このように非常に大きな評価減が受けられる特例ですので、なんとかして形式的に要件に当てはめようと皆さん工夫しました……。たとえば、既に持ち家に住んでいる相続人しかいないような場合、その持ち家（建物）を親に買い取ってもらい、無償でその建物を借り受けてそのまま住み続けたり、周到な方の中には不動産業者等の第三者に持ち家を売却し、有償でその建物を借り受けて（リースバック）住み続ける方もいました。小規模宅地特例は、そこまでの価値のある大きな特例と言う訳です。

しかしこのような形式だけ『家なき子』を税務署はいつまでも黙って見逃しはしません。そこで今年の税制改正です……

税制改正で『家なき子』要件が厳格化

改正内容を一言で言えば、「家なき子」要件の厳格化です。

改正内容(1)……相続人とその配偶者の持ち家に限定していたものが、それに加えて 3 親等内の親族、関係する同族会社・一般社団法人等の有する家屋に拡大されました。これらの家屋に相続開始前 3 年以内に居住していた者は特例適用除外です。

改正内容(2)……相続開始時に居住していた家屋を、以前所有していたことがある者が特例の対象から除外されました。この改正には何年前に所有していたという期間制限がありません。つまり改正前に行われていた親への売却や、第三者へ売却してリースバックを受けるような、なんちゃって『家なき子』は特例の適用が出来なくなってしまいました。今後この特例を受けるためには、持ち家を持たず他人の建物に借家住まいすることが強制されることとなります。

税制改正の影響。こんな方は要注意!

この改正、200 坪、300 坪を超える大きなご自宅敷地を所有される地主様には大きな影響がありそうです。大きなご自宅敷地を所有される方は多くは、同一敷地内に別棟のお子様（多くは後継ぎ）宅を建築されています。その別宅の名義がお子様名義であろうと、親御様名義であろうと、同族法人の名義であろうと、今回の改正によりその別宅に住むお様は小規模宅地の特例が受けられないこととなりました。

一部経過措置もありますが上記改正は平成 30 年 4 月 1 日以降の相続について適用されています。まずはご自身の自宅敷地が今回の改正に当てはまるかどうかご確認ください。当てはまる場合には相続税納税額の増加が予想されますので納税プランの見直しが必要です。是非お早めに弊社担当までご相談ください。（文責：中村和仁）