

## 小規模宅地等についての相続税の課税価格の特例 その1

相続税・贈与税の基礎と最近の税制改正について、ご説明します。

【小規模宅地等の特例】(租税特別措置法第69条の4、租税特別措置法施行令第40条の2)

この制度の趣旨は、生活や商売の拠点に使用している不動産の課税価格を一定の範囲内で減額することにより、その拠点が失われることを防止することにあります。

税制改正により、平成27年1月1日以後の相続・遺贈について、基礎控除額の減額及び課税標準一定額以上の税率アップが適用されます。その中で**小規模宅地等の特例**は、相続税を減額できる有効な手法の一つになります。

### ① 特例の概要 (注1)

小規模宅地等についての相続税の課税価格の特例とは、個人が、相続又は遺贈により取得した財産のうち、その相続の開始の直前において被相続人等の事業の用に供されていた宅地等又は被相続人等の居住の用に供されていた宅地等のうち、一定の選択をしたもので限度面積までの部分(以下「**小規模宅地等**」といいます。)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、一定の割合を減額することをいいます。

### ② 減額される割合等

被相続人に係る相続税の小規模宅地等については、相続税の課税価格に算入すべき価額の計算上、次の区分ごとに一定の割合を減額します。

相続開始の直前における宅地等の利用区分		ケース	
被相続人等の事業の用に供されていた宅地等	貸付事業以外の事業用の宅地等	1	
	貸付事業(注2)用の宅地等	一定の法人に貸し付けられ、その法人の事業(貸付事業を除く)用の宅地等	2
		一定の法人に貸し付けられ、その法人の貸付事業用の宅地等	3
		被相続人等の貸付事業用の宅地等	4
	被相続人等の居住の用に供されていた宅地等	5	
被相続人等の居住の用に供されていた宅地等	6		

ケースごとの減額割合は、以下の表をご覧ください。

ケース	要件		限度面積	減額される割合
1	特定事業用宅地等に該当する宅地等	A1	400 m <sup>2</sup>	80%
2	特定同族会社事業用宅地等に該当する宅地等	A2	400 m <sup>2</sup>	80%
3	貸付事業用宅地等に該当する宅地等	C	200 m <sup>2</sup>	50%
4	貸付事業用宅地等に該当する宅地等	C	200 m <sup>2</sup>	50%
5	貸付事業用宅地等に該当する宅地等	C	200 m <sup>2</sup>	50%
6	特定居住用宅地等に該当する宅地等	B	240 m <sup>2</sup>	80%

「限度面積」については、「特定事業用宅地等 A1」、「特定同族会社事業用宅地等 A2」、「特定居住用宅地等 B」及び「貸付事業用宅地等 C」のうちいずれか 2 以上についてこの特例の適用を受けようとする場合は、次の算式を満たす面積がそれぞれの宅地等の限度面積になります。

$$A + (B \times 5/3) + (C \times 2) \leq 400 \text{ m}^2$$

A:「特定事業用宅地等」、「特定同族会社事業用宅地等」の面積の合計

B:「特定居住用宅地等」の面積の合計

C:「貸付事業用宅地等」の面積の合計

(注 1)

相続開始前 3 年以内に贈与により取得した宅地等や相続時精算課税に係る贈与により取得した宅地等については、相続税の課税価格に加算されますが、この特例の適用を受けることはできません。

この特例による「被相続人等」とは、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をいいます。

また、「宅地等」とは、土地又は土地の上に存する権利で、一定の建物又は構築物の敷地の用に供されているものをいいます。ただし、棚卸資産及びこれに準ずる資産に該当しないものに限られます。

(注2)

「貸付事業」とは、「不動産貸付業」、「駐車場業」、「自転車駐車場業」及び事業と称するに至らない不動産の貸付けその他これに類する行為で相当の対価を得て継続的に行う「準事業」をいいます。