

小規模宅地等についての相続税の課税価格の特例 その3

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。

③ 特例の対象となる宅地等

この特例は、特定事業用宅地等(A1)、特定居住用宅地等(B)、特定同族会社事業用宅地等(A2)及び貸付事業用宅地等(C)のいずれかであることが必要です。

□ 特定居住用宅地等(B)

相続開始の直前において被相続人等の居住の用に供されていた宅地等で、次の区分に応じ、それぞれに掲げる要件に該当する被相続人の親族が相続又は遺贈により取得したものをいいます(次表の区分に応じ、それぞれに掲げる要件に該当する部分で、それぞれの要件に該当する被相続人の親族が相続又は遺贈により取得した持分の割合に応ずる部分に限られます。)。なお、その宅地等が2以上ある場合には、主としてその居住の用に供していた一の宅地等に限りします。



特定居住用宅地等(B)の要件

区分	特例の適用要件	
	取得者	取得者ごとの要件
被相続人の居住の用に供されていた宅地等	被相続人の配偶者	「取得者ごとの要件」はありません。
	被相続人と同居していた親族	相続開始の時から相続税の申告期限まで、引き続きその家屋に居住し、かつ、その宅地等を相続税の申告期限まで有している人
	被相続人と同居していない親族	被相続人の配偶者又は相続開始の直前においてその被相続人と同居していた一定の親族がいない場合において、被相続人の親族で、相続開始前 3 年以内に日本国内にある自己又は自己の配偶者の所有する家屋(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く、かつ、相続開始の時から相続税の申告期限までその宅地等を相続税の申告期限まで有している者(相続開始の時に日本国内に住所がなく、かつ、日本国籍を有していない者は除かれます。)(注1)
被相続人と生計を一にする被相続人の親族の居住の用に供されていた宅地等	被相続人の配偶者	「取得者ごとの要件」はありません。
	被相続人と生計を一にしていた親族	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家屋に居住し、かつ、その宅地等を相続税の申告期限まで有している人

(注1)

読みにくい文章です。この要件に該当するかどうか関心のある方は、非常に多いと思いますから、平易な言い回しにすると次のようになります。

- ① 被相続人に配偶者がいない。
- ② 被相続人と同居していた親族がいない
- ③ 被相続人と同居していない親族に持家がない。あっても、持ち家に住んでいない。
相続開始前の3年間について問われます。自分名義の持家がなくとも、配偶者に持家があれば要件を満たしません。
- ④ その宅地等を相続税の申告期限まで有している。
- ⑤ 相続開始の時に日本国内に住所を有している、又は、日本国籍を有している。

このように、同居していなかった子供も上記の要件を満たせば小規模宅地等の特例を使えます。