

小規模宅地等についての相続税の課税価格の特例 その6

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。

④ 特例を受けるための手続

この特例の適用を受けるためには、相続税の申告書に、この特例を受けようとする旨を記載するとともに、「小規模宅地等に係る計算の明細書」や遺産分割協議書の写し等一定の書類を添付する必要があります。



⑤ 税制改正

《特定居住用宅地等の適用面積の拡大》

(平成27年1月1日以後の相続・遺贈について適用されます。)

特定居住用宅地等に係る特例の適用対象面積が 330 m²(改正前 240 m²)に拡大されます。

《適用対象面積の改正》

(平成 27 年 1 月 1 日以後の相続・遺贈について適用されます。)

特定居住用宅地等に係る特例の適用対象面積が 330 m²(改正前 240 m²)に拡大されます。

イ 特例の対象として選択する宅地等の全てが特定事業用宅地等(特定事業用宅地等(A1)、特定同族会社事業用宅地等(A2))及び特定居住用宅地等(B)である場合には、それぞれの適用対象面積まで適用可能となります。

すなわち、

A:「特定事業用宅地等」、「特定同族会社事業用宅地等」の面積の合計が 400 m²

B:「特定居住用宅地等」の面積の合計が 330 m²

まで、選択して各々適用を受けることができます。

ロ 貸付事業用宅地等(C)を選択する場合における適用対象面積の計算については、改正前と同様に調整を行うこととなります。

ハ その結果、限度面積は最大で 730 m²(改正前は最大で 400 m²)まで拡大されます。

《一棟の二世帯住宅に係る小規模宅地特例等の適用》

(平成 27 年 1 月 1 日以後の相続・遺贈について適用されます。)

一棟の二世帯住宅で構造上区分のあるものについて、被相続人及びその親族が各独立部分に居住していた場合には、その親族が相続又は遺贈により取得したその敷地の用に供されていた宅地等のうち、被相続人及びその親族が居住していた部分に対応する部分が特例の対象となります。

《老人ホーム入所に係る特定居住用宅地等の適用》

(平成 27 年 1 月 1 日以後の相続・遺贈について適用されます。)

老人ホームに入所したことにより被相続人の居住の用に供されなくなった家屋の敷地の用に供されていた宅地等は、次の要件が満たされる場合に限り、相続の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ものとして特例を適用することができるようになります。

イ 被相続人に介護が必要なため入所したものであること

ロ 当該家屋が貸付等の用途に供されていないこと