

相続で見落としがちな事例Ⅶ

小規模宅地等の活用

1. 小規模宅地等の活用とは

これまで相続で見落としがちな事例で、相続税に関わる留意点として以下の2つの事例についてご案内しました。

① 母親の子供名義の定期預金

② 相続税を考慮しない遺産分割（配偶者控除）

今回は、小規模宅地等の活用をご案内します。

相続税に関して、基礎控除は申告しなくても控除されますが、前回説明した「配偶者控除」及び今回の「小規模宅地控除」については、申告して初めて控除されることとなります。

(1) 宅地等の相続財産額を最大8割下げる軽減措置

「小規模宅地等の特例（特定居住用宅地等）」は、被相続人が使用していた宅地等を相続する場合に、条件にあてはまった場合に課税評価額から一定の割合を減額することができ制度です。

小規模宅地等の特例については、以下の4つの種類があります。

- ① 特定居住用宅地等
- ② 特定事業用宅地等
- ③ 貸付事業用宅地等
- ④ 特定同族会社事業用宅地等

今回は①の特定居住用宅地等について解説します。

2. 特定居住用宅地等の適用条件

特定居住用宅地等とは、亡くなった人が自宅として使っていた宅地等に対する特例です。その宅地等を相続または遺贈により取得した親族は、一定の要件を満たせば、その宅地等のうち330㎡までの部分について評価額を80%下げることができます。一定の要件とは以下の通りです。

- ・配偶者
- ・同居親族
- ・別居親族（家なき子）

(1) 配偶者

亡くなった方の配偶者は、無条件で特例を受けることが可能です。

(2) 同居親族

同居親族とは、相続発生時（死亡時）に被相続人と同居していた親族のことをいいます。同居とは、生活の拠点が同じであることです。住民票が一緒であったとしても、同居の実態がなければ特例は使えません。

なお同居の期間について制約はありませんので、亡くなる1週間前から同居しても特例は適用されます。ただし、相続税の申告期限（相続開始後10カ月）まで引き続きその宅地等を所有し、かつ、その建物に住み続けることが要件となっています。

従って、親が亡くなる直前だけ同居しただけで、その後に自分の家に戻れば特例は適用されません。

(3) 家なき子特例の場合の判定

同居親族以外の親族が小規模宅地等の特例の適用を受ける際は、次の要件を満たさなければなりません。

- ① 被相続人に配偶者や同居相続人がいないこと
- ② 宅地等を相続した親族が相続開始前3年以内に、その親族やその親族の配偶者・3親等内の親族・同族会社等が所有する家屋（相続開始直前に被相続人が住んでいた家屋を除く）に住んだことがないこと
- ③ 相続時にその親族が住んでいる家屋を過去に所有していないこと

＊過去に相続人が所有していた家屋を他人や親族に売却して、いわゆるリースバックによって継続的に居住しているような場合に、家なき子特例が適用できなくなりました。

④ 申告期限まで引き続きその宅地等を所有していること

この特例は、3年以上借家暮らしをしている親族を対象にしていることから「家なき子特例」と呼ばれています。

4. 特定居住用宅地等の事例

- ① 亡くなった人が自宅として使っていた宅地（評価額6000万円、面積500㎡）の相続において特例を適用した場合、330㎡までの部分の評価額を80%下げられます。

なお、それを超える部分は通常の評価額で計算します。その結果、相続税評価額は6,000万円から2,832万円まで圧縮でき、納税額を抑えられます。

$$\begin{aligned} * \quad & 6,000\text{万円} \times 330\text{㎡} / 500\text{㎡} \times 0.8\% = 3,168\text{万円} \\ & 6,000\text{万円} - 3,168\text{万円} = 2,832\text{万円} \end{aligned}$$

- ② 評価額6000万円で面積300㎡の宅地の場合は、330㎡未満であるため、すべての宅地面積が評価減の対象となります。その結果、相続税評価額が6000万円から1200万円まで圧縮できます。

$$\begin{aligned} * \quad & 6,000\text{万円} \times 300\text{㎡} / 300\text{㎡} \times 0.8\% = 4,800\text{万円} \\ & 6,000\text{万円} - 4,800\text{万円} = 1,200\text{万円} \end{aligned}$$

5. 小規模宅地等の特例の留意点

- (1) 小規模宅地等の特例を受けるためには、相続税申告が必要
小規模宅地等の特例を受けるために一番注意しなければならないことは、相続税の申告書を提出してはじめて小規模宅地等の特例を受けられるということです。

相続税の申告書は、被相続人の財産額が基礎控除を超える場合に提出する必要があります。ただし、小規模宅地等の特例の優遇措置を受ける場合は、小規模宅地等の特例を受ける前の財産額が基礎控除（3,000万円＋600万円×法定相続人の数）を超えるかどうかで判断することになります。

- (2) 相続税の申告期限前に売却すると、特例は適用されない
- (3) 相続時精算課税に係る贈与によって取得した宅地等は適用できない

相続時精算課税制度とは、一定要件を満たした贈与者と受贈者間の2500万円までの贈与を非課税とし、相続発生時に相続財産として合算する制度です。

5. 相続時に不動産を誰に相続させるか

相続時に遺産分割協議等で誰に不動産を相続させるかについて、特定居住用宅地等の活用を前提とした内容を考慮することにより、相続税額に大きく差が出てきますので、留意する必要があります。

法律等の変更などもありますので、詳細は税理士の先生にご相談ください。