

相続税の小規模宅地の評価減の制度の改正

相続税の小規模宅地の評価減の制度が改正されたと聞きましたが、詳しい改正点について教えてください。



小規模宅地の評価減とは、相続税の特例です。被相続人(亡くなった人)が所有していた宅地のうち、一定のものについては、50%ないし80%の評価減が取れる制度です(図表1)。

たとえば、被相続人の自宅の敷地について配偶者が引き継ぐ場合は「特定居住用宅地」となり、240㎡までの宅地については相続税評価額から80%の評価減が取れます。

相続税評価額が5,000万円の敷地であれば、80%の評価減が取れると、5,000万円から4,000万円(5,000万円×80%)を差し引くことができます。

5,000万円-4,000万円=1,000万円が評価額となり、大きな節税になります。

この制度について、2010年4月1日以後の相続から、以下の点が改正になります。

(1) 申告期限まで事業または居住を継続しない宅地の取扱い

現状では、申告期限(相続から10ヵ月以内)まで、事業または居住を継続していなくても、50%の評価減は取れます(図表1のグレーの部分)。

改正後は、申告期限まで、事業または居住を継続しないと評価減がまったく取れなくなります。

申告期限までに、うっかり売却したりしないように注意しましょう。

(2) 共有で引き継いだ場合の取扱い

現状では、たとえば自宅の敷地については、配偶者が「共有」で一部でも引き継げば、配偶者以外が引き継いだ分も含めて、240㎡までは80%減が取れます。

自宅の敷地が200㎡、相続税評価額が6,000万円で、妻が1/10、別生計の長男が9/10、共有で引き継いだとします。この場合、長男が共有で引き継いだ9/10についても、土地の評価減が80%となります。

これが改正後は、80%減が取れる部分は、あくまでも妻の1/10部分だけとなります(図表2)。

4月1日以後の相続は、共有で分割する場合は、十分に考えた上で引き継ぐようにしましょう。

(3) 一棟の建物の敷地に、特定居住用宅地とそれ以外がある場合の取扱い

これについては、図表3をご参照ください。

現状では、自宅兼賃貸住宅については、その敷地の全体について、特定居住用宅地の評価減(80%減)が取れます。

これが改正後は、自宅の敷地に相当する土地部分しか80%の評価減を取ることができなくなり、賃貸部分は50%の評価減となります。

相続対策でこのような形態の建物を建てたケースは多いと思いますが、すでに建築済みの物件については、4月1日以後の相続は、納税額がかなり増えることが予想されます。

* * *

以上、どの改正も納税額に大きな影響があります。土地資産家の方々は、改正後の取扱いで相続税の試算をしておくのがよいでしょう。

図表1●「小規模宅地の評価減」一覧表

相続開始直前の状況	要件	評価減割合	限度面積	
被相続人の居住用宅地	「特定居住用」	80%	240㎡	
	上記以外	50%	200㎡	
被相続人の事業用宅地	一般の事業	「特定事業用」(注1)	80%	400㎡
		上記以外	50%	200㎡
	不動産貸付	原則	50%	200㎡
		「特定同族会社事業用」(注2)	80%	400㎡

(注1) 被相続人の事業用の宅地で一定のもの

(注2) 被相続人とその親族が過半数を所有する会社に賃貸していた宅地で一定のもの

図表2●共有の場合の小規模宅地の評価減の適用

	妻 1/10	長男(別生計) 9/10	合計
現状	120万円	1,080万円	1,200万円
改正後	120万円	5,400万円	5,520万円

評価減が不可に!

図表3●自宅兼賃貸住宅の取扱い

建物	賃貸	賃貸	自宅	
	賃貸	賃貸	賃貸	賃貸

200㎡