

OWNER'S LIFE

VOLUME

28

2011 Summer

特集

思ったったらいつでもできる

我が家で お手軽アウトドア

「想い」の詰まったオーナー様のお宅を訪問

マイホームへようこそ!

今の暮らしを、もっと素敵に

インテリアを楽しむ暮らし

暮らしに役立つ経済学

家族で考える

ファイナンシャル講座

みんなで快適生活

エアロテックフォーラム

住まいのお役立ち情報満載

素敵にエンジョイ!

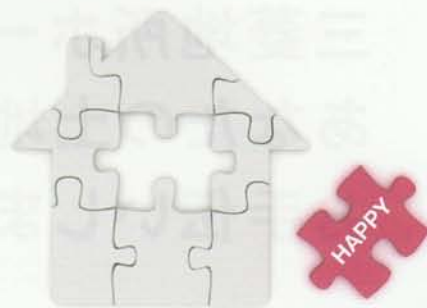
暮らし快適メモ

犬猫の楽しいコラムと、自宅でできる健康診断

わんにゃん's ライフ

家族で考えるファイナンシャル講座

～相続・贈与編～



昨年の2010年4月より、相続税で、一定の宅地について、大きな減額ができる「小規模宅地の評価減」の取り扱いが、大幅に改正されました。これにより、納税額が大きくなるケースが増えています。将来の相続税の納税プランをもう一度見直す必要もありそうです。どう変わったのか、また、これからできる対策はないのか考えてみましょう。

小規模宅地の評価減とは？

「小規模宅地の評価減」とは、相続が発生した場合、一定の宅地について、大幅な評価減ができる規定です。亡くなった方(被相続人)が所有していた宅地の種類により、減額できる面積と減額割合が決まっています。以下図1のような区分になっています。

このうちよく適用されるのが「特定居住用宅地」です。マイホームの敷地について、配偶者、同居親族などが引き継いだ場合には、240㎡まで80%引きになります。例えば、100㎡で3,000万円の自宅敷地が、2,400万円(3,000万円×80%)引きとなり、評価額は3,000万円-2,400万円=600万円になります。

2010年よりの改正点

2010年4月1日以後の相続から、大きく3点が改正になりました。いずれも増税です。

①居住または事業の継続

改正前は、相続税の申告期限(相続から10ヵ月以内)まで、居住または事業を継続しない宅地でも、50%の評価減ができました。例えば、一人暮らしの親が亡くなり、別居の子供がその宅地を引き継いだ場合でも、50%の評価減となりましたが、改正後は評価減の適用がまったくできなくなりました。

②共有での相続の取り扱い

改正前は、共有で宅地を引き継いだ場合、そのうち1人でも小規模宅地

の評価減の適用の条件に当てはまれば、その敷地全体に対して評価減の適用ができました。例えば、自宅の敷地について、配偶者が10分の1、別居の長男が10分の9を引き継いだ場合、敷地の全体について、240㎡までは80%減とすることができました。これが改正後は、取得した人ごとに適用要件を判定することになりました。同じケースで考えると、配偶者が引き継ぐ10分の1部分しか、80%減になりません。

うっかり改正前の考え方で遺産分割をすると、思わぬ増税となってしまいます。よく注意してください。

③自宅兼賃貸物件の取り扱い

改正前は、一棟の建物の敷地のうち、一部でも「特定居住用宅地」に該

図1:「小規模宅地の評価減」一覧表

相続開始直前の状況	区分	減額割合	限度面積	区分	
被相続人の居住用宅地	特定居住用宅地	80%	240㎡	A	
被相続人の事業用宅地	一般の事業	特定事業用宅地 ^{※1}	80%	400㎡	B
	不動産貸付	原則	50%	200㎡	C
特定同族会社事業用宅地 ^{※2}		80%	400㎡	B	

※1.被相続人の事業用の宅地で一定のもの

※2.被相続人とその親族が過半数を所有する会社(不動産賃貸業以外)に賃貸していた宅地で一定のもの

組み合わせて適用する場合の限度面積の計算

【算式】 $B + (A \times 5/3) + (C \times 2) \leq 400\text{㎡}$

【事例】 「特定居住用宅地」(A) ……150㎡
 「特定事業用宅地」(B) ……100㎡
 「不動産貸付宅地」(C) ……20㎡

$100\text{㎡} + (150\text{㎡} \times 5/3) + (20\text{㎡} \times 2) = 390\text{㎡} \leq 400\text{㎡}$

よって、すべての宅地について、「小規模宅地の評価減」の適用が可能。

当する部分があれば、その敷地の全体について、「特定居住用宅地」の評価減の適用が可能でした。自宅兼賃貸物件であれば、その敷地のうち240㎡以下の部分はすべてが80%減となり、大きな節税となっていました。これが改正後は、部分ごとに按分して減額割合を計算することになりました。(図2)

例えば、3階建ての3階部分が自宅で、1～2階部分が賃貸物件であれば、敷地のうち3分の1のみしか、特定居住用宅地となりません。残り3分の2は「不動産貸付」(図1)の取り扱いになります。これもかなり影響が大きな改正です。納税額が大きく増えますので、事前に納税資金をよく見積もっておく必要があります。

二世帯住宅の取り扱い

これから上下で別世帯が住む「二世帯住宅」の建築やリフォームをお考えの方もいらっしゃるでしょう。例えば1階に父母、2階に長男家族が住むようなケースでは、建築プランの段階で小規模宅地の評価減も考慮することをお勧めします。将来の相続では、その敷地を「配偶者」か「同居親族」が引き継いだ場合には、「特定居住用宅地」となり、240㎡までが80%評価減となります。

図2: 自宅兼賃貸物件の取り扱い



二世帯住宅の場合は原則として、

○内階段→同居

○外階段→別居

の取り扱いになります。よって、長男を「同居」扱いとするためには、上下の階を「内階段」でつなげて、建物の中でお互い行き来できるようにしておく必要があります。「外階段」の場合は、両親と長男家族は建物の中で行き来できないので、「別居」扱いとなってしまいます。

「外階段」で、父親に相続が起こった時には、

○母親が引き継いだ場合

→敷地の2分の1部分について
評価減の適用が可能

○長男が引き継いだ場合

→同居扱いとならず、評価減不可となります。ただし、「外階段」の場合は、父の相続後に母が「一人暮らし」になり、その後母に相続が起こったとき(二次相続)には、取り扱いは緩やかになります。この場合は、2階に住む長男は母と「同居」の取り扱いになります。よって、長男が引き継げば、敷地のすべてについて小規模宅地の評価減の適用が可能となります。(図3)

とてもややこしいので、専門家の意見を聞いてプランを進めることをお勧めします。

図3: 外階段プランの注意点



落合孝裕氏

落合会計事務所代表
税理士

96年東京都世田谷区に落合会計事務所設立。セミナー講師、執筆などで活躍。著書に『ポイント早わかり 減る税金 増える税金』(中経出版)ほか多数。



www.ochiaikaikei.com

三菱ホーム倶楽部ホームページにて、相続税・贈与税に関してのよくあるQ&Aをご覧ください。 www.mjh-owner.com