

# 二世帯住宅の注意点 内階段と外階段で異なる税務の 取扱い

相続対策を考えて、父の敷地に、父母と私たち長男家族との二世帯住宅を建築する予定です。注意点があれば教えてください。

二世帯住宅とは、親の世帯と、子ども家族の世帯の二世帯が1つの建物に住むタイプの住宅ですが、最近は相続対策で建築するケースが増えています。二世帯住宅の場合、建物の構造によっては、相続対策の効果が薄れてしまうことがありますので、注意が必要です。

## ■小規模宅地の評価減の取扱い

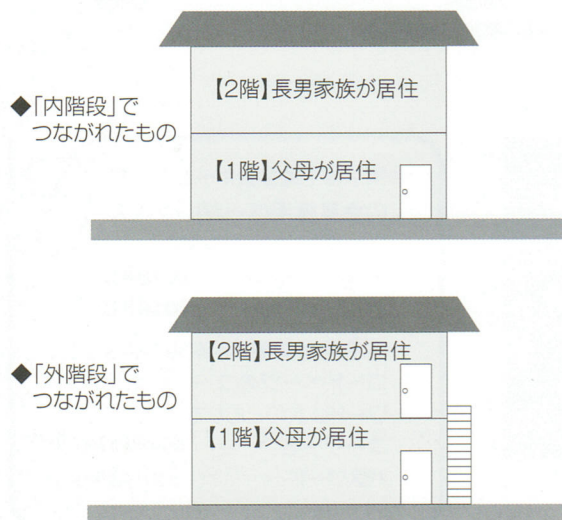
自宅の敷地については、相続が発生した場合、一定の条件のもとで、「小規模宅地の評価減」の適用を受けることができます。この評価減の適用により、土地の相続税の評価額が、大幅に減額されます。適用するためには、相続により引き継ぐ人が、以下のいずれかであることが必要です。

- ①配偶者
- ②同居親族(申告期限まで所有し居住することが条件)
- ③一定の別居親族(①、②がおらず、相続前3年以内に自分また配偶者の持ち家に住んでいないこと、さらに、申告期限まで所有していることが条件)

この場合、自宅の敷地のうち240㎡までは、路線価で評価した評価額の80%が減額できます。

たとえば、5,000万円の土地であれば、 $5,000万円 \times 80\% = 4,000万円$ が減額できますので、わずか1,000万円の評価額になります。

図表1 ●二世帯住宅の取扱い



## ■二世帯住宅の場合、タイプで減額される金額が変わる

二世帯住宅は、世帯ごとに上下で分かれて住むケースが多くなっています。この場合、「内階段」と「外階段」では、小規模宅地の評価減の取扱いが大きく異なります(図表1)。

「内階段」の場合は、建物の中で自由に行き来できますので、父母の世帯と、長男家族の世帯は、税務上は「同居」扱いとなります。

一方、「外階段」の場合は、建物の中で行き来することはできません。父母の世帯と、長男家族の世帯は、税務上は「別居」扱いとなります。

内階段で建築して長男家族を同居扱いとしたほうが、次の2点で、はるかに有利になります(土地、建物いずれも父が所有で、父の相続を前提)。

1点目は、「内階段」とすれば、土地全体が減額の対象となる点です。

「外階段」の場合は、長男の住まいは別居扱いとなるので、1階に対応する部分(1/2)しか、減額の対象となりません。

仮に土地の評価額が、 $200㎡ \times 25万円 = 5,000万円$ だとします。評価減をした後の相続税評価額は、3倍もの差が生じることになります(図表2)。

さらに2点目は、「内階段」とすれば、母のみならず長男が引き継いだ場合でも、小規模宅地の評価減の適用が可能となる点です。母はそもそも配偶者のため適用ができますが、長男も同居扱いのため適用が可能となります。

一方で、「外階段」の場合は、長男は別居扱いなので、評価減の適用となるのは母のみとなります。

このように、二世帯住宅の構造に応じた相続税の取扱いを理解したうえで、建築を進めるのがよいでしょう。

図表2 ●内階段と外階段での評価額の違い

	項目	自宅	自宅以外	合計	評価減となる相続人
内階段	土地	200㎡	0㎡	200㎡	母と長男
	評価額	5,000万円	0万円	5,000万円	
	小規模宅地の評価減	-4,000万円	0万円	-4,000万円	
	差引評価額	1,000万円	0万円	1,000万円	
外階段	土地	100㎡	100㎡	200㎡	母のみ
	評価額	2,500万円	2,500万円	5,000万円	
	小規模宅地の評価減	-2,000万円	0万円	-2,000万円	
	差引評価額	500万円	2,500万円	3,000万円	