

小規模宅地の特例に関する改正点 (H25税制改正)

平成25年度税制改正で、相続税の小規模宅地の特例の適用範囲が拡大されると聞きましたが、どのように拡大したか、詳しい内容を教えてください。

小規模宅地の特例(以下、特例)とは、一定の要件を満たす宅地については、相続税の課税価格の計算上、最大で80%減額できる計算上の特例をいいます。被相続人(財産を残して亡くなった人)の自宅の敷地、または事業用として使っていた宅地で、一定の要件を満たすもののうち、それぞれの限度面積までのものが、この特例の対象となります(図表1)。平成25年度税制改正で、この特例について、平成26年から平成27年にかけて以下の4点の改正が行われることが決まりました。

め、自宅に居住していたとは言えず、特例の適用を受けることができませんでした。しかし、今後は、①介護が必要なため老人ホームに入所したこと、②自宅が貸付の用途に供されていないこと、の2点を満たせば、終身利用権付き老人ホームで亡くなったとしても、特例による80%減額が受けられることとなります。

ただし、自宅を賃貸していた場合は、②の要件を満たさないため、特定居住用の80%減額は適用できず、貸付事業用の50%減額の適用となる点に注意してください。

1 構造上区分されている「二世帯住宅」について特定居住用の適用が可能に(平成26年1月1日から)

特定居住用として特例の適用を受けるためには、その土地を引継ぐ相続人が、相続の直前において被相続人と「同居」していた親族であることが要件の一つとなっています。現状では、構造上区分されていて内部で行き来できない二世帯住宅については、たとえ外階段を通じて行き来できていたとしても、「同居」していたとは認められません。

しかし、今回の改正で、構造上区分された二世帯住宅についても、特例による80%減額を受けることができるようになります。

2 介護が必要なため「老人ホーム」に入所していた場合も特定居住用の適用が可能に(平成26年1月1日から)

特定居住用として特例の適用を受けるためには、相続の直前において被相続人がその土地に居住していたことも要件の一つとなっています。

今までは、被相続人が終身利用権付き老人ホームで亡くなった場合には、生活の拠点が老人ホームに移っていると考えられるた

3 特定居住用の適用対象面積の拡大(平成27年1月1日から)

被相続人の自宅の敷地については、現状では240㎡まで、特定居住用として特例による80%減額を受けることができます。今回の改正により、この特定居住用として特例による80%減額の適用を受けることができる面積が、330㎡に拡大されました。なお、特定事業用、貸付事業用、特定同族会社事業用については、今回の改正で適用可能面積の拡大はありません。

4 選択する宅地のすべてが特定居住用、特定事業用または特定同族会社事業用である場合の適用可能面積の拡大(平成27年1月1日から)

特例の対象として選択する宅地のすべてが、特定居住用、特定事業用または特定同族会社事業用である場合、特例による80%減額を受けることができる面積の上限が、現行の最大400㎡から730㎡(330㎡+400㎡)へと拡大されます(図表2)。ただし、特例の対象として選択する宅地の中に貸付事業用のものがある場合には、現行と同様に最大で400㎡までとなります。

図表1 ●「小規模宅地の評価減」一覧表

相続開始直前の状況	区分	評価減割合	限度面積(現状)
被相続人の居住用宅地	「特定居住用」*注1	80%	240㎡
被相続人の事業用宅地	不動産貸付業以外の事業	「特定事業用」*注2	400㎡
	不動産貸付	「貸付事業用」	200㎡
	「特定同族会社事業用」*注3	80%	400㎡

*注1 土地を引継ぐ人が、①配偶者、②同居親族、③①および②がない場合に限り、3年以内に自分または配偶者のマイホームに居住していない別居親族。

*注2 被相続人の事業用の宅地で一定のもの。
*注3 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。

図表2 ●限度面積の拡大

