

小規模宅地等の評価減の特例と二世帯住宅

私の名義の土地の上に、長男夫婦との二世帯住宅を建築しようと考えています。相続税の税制改正があり、自宅の土地の評価について、二世帯住宅の要件が緩和されたと聞きました。建築をするにあたり、注意点等があれば教えて下さい。

亡くなった人(以下、被相続人)の自宅として使われていた自宅敷地について、一定の要件をもとに相続した場合、240㎡(※)を限度として、土地の評価額を80%減額する「小規模宅地等の評価減の特例」の適用を受けることができます。

被相続人の自宅が、相続人との二世帯住宅の場合、この特例について、平成26年1月1日の相続から、次のように改正されました。
※平成27年1月1日の相続からは、330㎡に拡大されます。

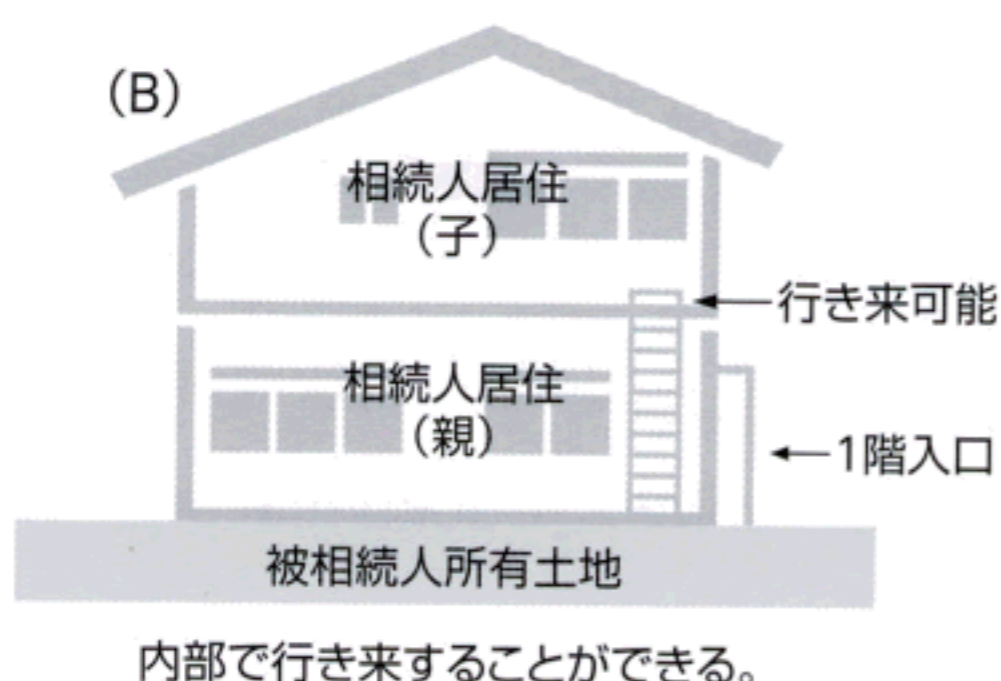
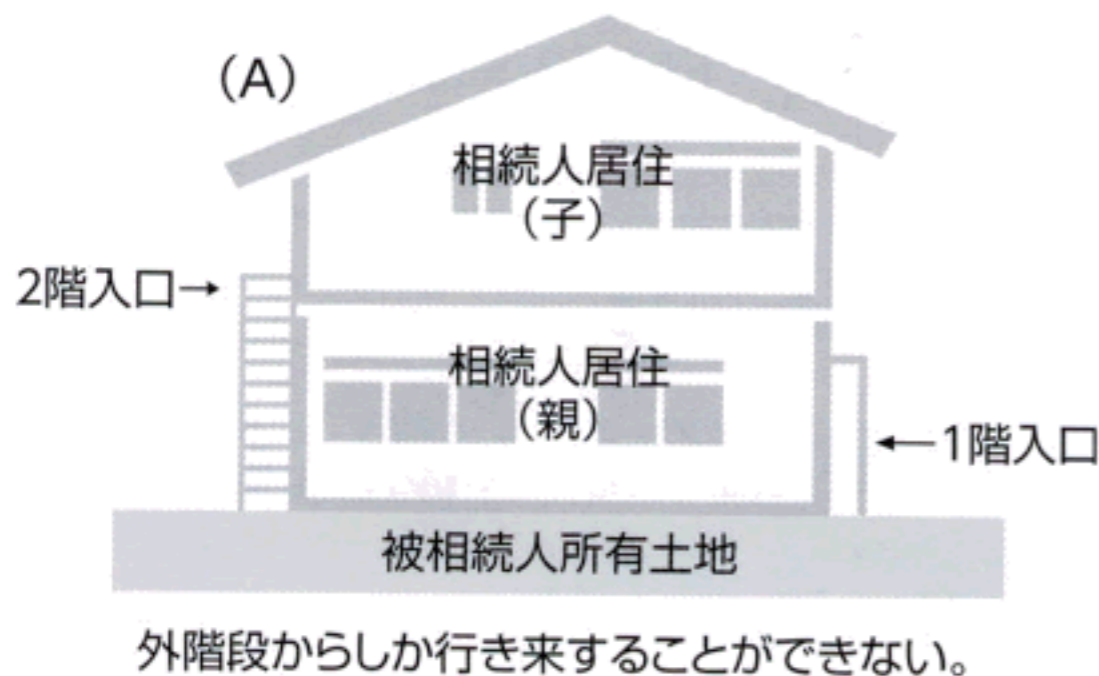
■二世帯住宅要件の緩和

平成25年までの相続では、父親(被相続人)の土地に一棟の建物を建てて、親と子(相続人)の二世帯で居住する二世帯住宅については、建物内部で行き来ができない、外階段型の二世帯住宅のような構造の場合、同居とみなされず、親の居住していた部分に対応する敷地部分しか特例の対象となりませんでした【図表1(A)】。

このため、自宅敷地の全体を特例の対象とするためには、親と子の居住部分を、建物内部で行き来できる内階段などを作る必要がありました【図表1(B)】。

それが今回の改正により、図表1(A)のような、外階段型の二世帯住宅でも同居をしているものとみなされ、自宅敷地の全体が特例の対象となるよう緩和されました。

図表1●2種類の二世帯住宅



■区分所有の登記に注意

ただし、階ごとに父親居住部分と長男居住部分を、父親と長男で、「区分所有登記」がされている場合には、これまでと同様に、父親の居住していた階に対応する敷地部分しか特例の対象となりませんので、注意が必要です。

図表2がその例で、父親所有の土地は200㎡ですが、特例の対象面積は100㎡になります。

自宅敷地の全体を特例の対象とするためには、建築をする際は、建物の所有権を「父親の単独登記」、もしくは「父親と長男の共有で登記」とするのがよいでしょう。

また、すでに図表2のように区分所有で登記されている二世帯住宅にお住まいの場合には、敷地全体を特例の対象とするために、長男の持ち分を父親が買い取る、もしくは長男から父親に贈与をすることにより、単独所有か共有にすることが考えられます。

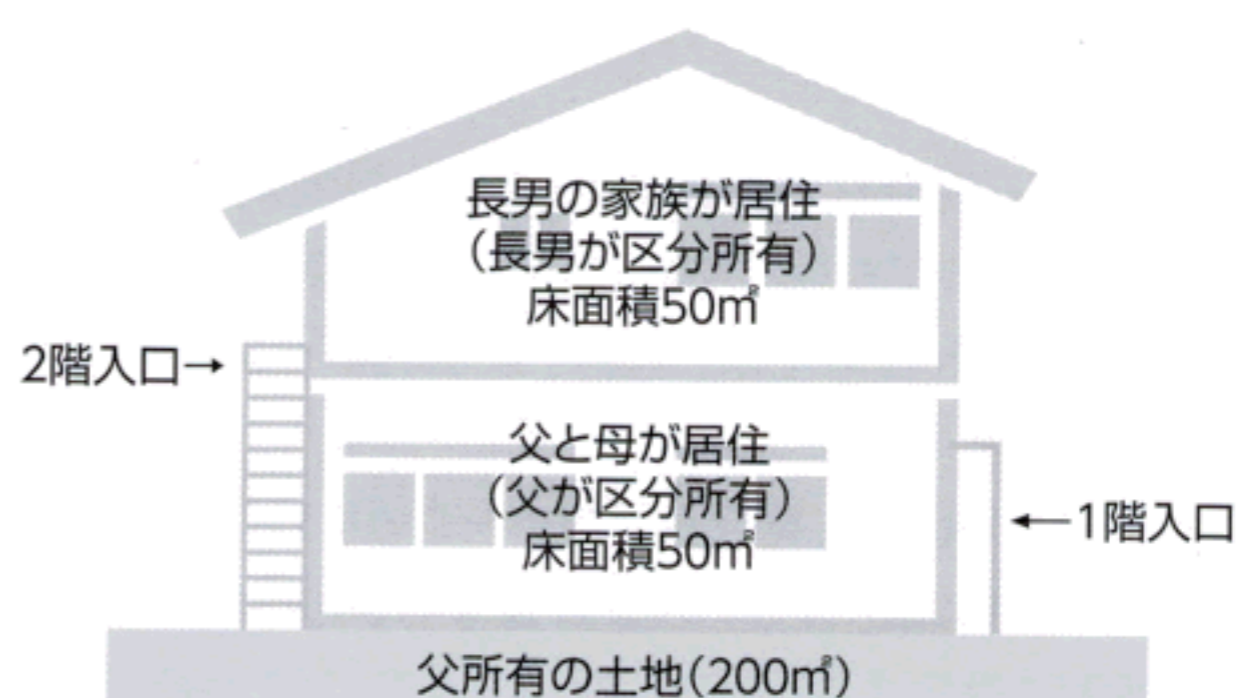
併せて、マンションなどの区分所有建物の専有部分に、別々に居住している場合にも、この特例の適用はありませんので、ご注意ください。

■二世帯住宅に住んでいた長男の家族が、転勤に伴って転居になってしまう場合

また、自宅敷地全体を特例の対象となるよう二世帯住宅の要件に該当させて自宅を建築した後でも、転勤などにより、長男の家族が転居している間に父の相続が発生した場合には、親子同居とはみなされず、長男が取得した場合には、特例の適用はできません。

長男が、長男の家族を残して単身赴任していた場合には、生活の拠点は家族のいる二世帯住宅であると認められ、長男が取得した場合でも特例の対象となります。

図表2●区分所有登記されている場合の特例対象面積



◆対象面積の計算 $200\text{㎡} \times \frac{50\text{㎡}}{100\text{㎡}} = 100\text{㎡}$