

小規模宅地の特例の“新”適用要件に注意！！

●平成30年度税制改正による見直し

小規模宅地の特例とは、亡くなった人（被相続人）の居住用または事業用として使われていた土地について、一定面積を限度に、その部分の評価額を減額するというものです。

平成30年度税制改正により、以下2点の適用要件が見直され、いずれも要件が厳しくなりました。
 (1) 被相続人と同居していない相続人が、被相続人の自宅の土地を取得した場合に適用できる通称「家なき子特例」

(2) 他人に不動産を貸付けていた土地に対し、評価額が半減される「貸付事業用宅地」



●「家なき子特例」とは？

被相続人の自宅の土地を取得した場合、主に以下2点の要件を満たす相続人が評価額を減額できる特例です。

- (1) 特例を受ける相続人が、相続開始前3年以内に自分または配偶者の持ち家に住んでいないこと。
- (2) 被相続人に配偶者や同居している相続人がいないこと。

●「家なき子特例」の“新”適用要件

平成30年4月1日以後の相続または遺贈から、下記2つの新適用要件が加わります。

(1) 特例を受けようとする相続人が、相続開始前3年以内に3親等内の親族またはその親族と特別の関係にある法人が所有する持ち家に住んだことがないこと。

<3親等の範囲>

1親等	父母、子
2親等	祖父母、孫、兄弟姉妹
3親等	曾祖父母、ひ孫、叔父、叔母、甥、姪

(2) 相続開始時に、特例を受けようとする相続人が、自分が住んでいた家を、過去に所有したことがない（＝過去に自分の名義でない）こと。

例えば、過去に相続人が所有していた自宅を、現在は親・同族会社等が所有しており、相続開始時点で、相続人がその親等から借りて住んでいる場合には、特例の適用外となります。

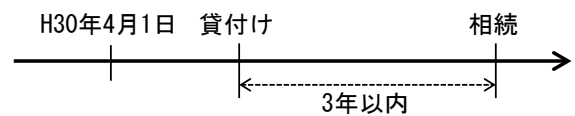
●「貸付事業用宅地」の特例とは？

相続開始の直前において、被相続人が貸付業（不動産貸付業、駐車場業等）を行っていた土地に対し、評価額が50%減額される特例です。

●「貸付事業用宅地」の“新”適用要件

平成30年4月1日以後の相続または遺贈より、相続開始前3年以内に新たに貸付業を始めた土地については、特例の適用外となりました。

<原則適用外×>

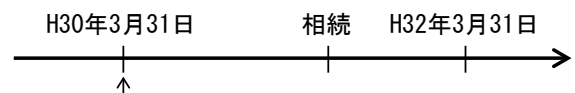


●各特例の経過措置

①「家なき子特例」の経過措置

平成30年3月31日時点で“旧”「家なき子」の要件を満たしている場合は、平成30年4月1日～平成32年3月31日の間に相続が発生しても“旧”「家なき子特例」が適用されます。

<“旧”特例適用可○>

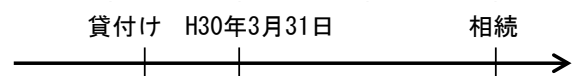


“旧”家なき子の適用要件を満たしている

②「貸付事業用宅地」の経過措置

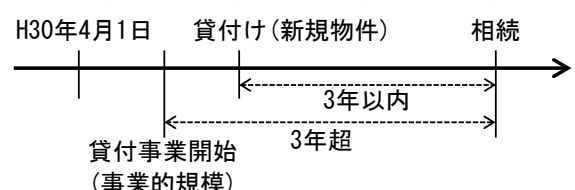
平成30年3月31日以前から貸付業を行っていた土地については、“旧”特例が適用されます。

<“旧”特例適用可○>



また、被相続人が、相続開始前3年を超えて事業的規模（5棟10室以上の賃貸）の貸付業を行っていた場合は、例外として相続開始前3年以内に新たに貸付業を始めた土地についても“旧”特例が適用されます。

<例外：“旧”特例適用可○>



(木下 麻衣)