

E i w a N e w s

小規模宅地特例

平成 22 年 5 月
(No. 058)

前回の E i w a N e w s No.57にてお知らせしましたとおり、平成 22 年度税制改正が 4 月 1 日より施行されました。平成 22 年度税制改正のうち、相続税関係で特に大きな改正は、小規模宅地特例の要件の見直しです。

今回は、この小規模宅地特例の改正についてご紹介いたします。

〔 1 〕 小規模宅地特例

小規模宅地特例とは、一定の条件を満たす被相続人の事業用又は居住用の宅地等がある場合には、通常の評価額から 80%又は 50%の減額をして相続税の計算をすることができる、という特例です。

この規定は相続人の事業又は居住の継続に配慮して設けられたものですが、この趣旨をふまえ、以下の見直しがされました。

〔 2 〕 改正の内容

1. 事業、居住継続要件の導入

改正前は、被相続人の事業用又は居住用の宅地等のうち、相続税の申告期限まで相続人による事業又は居住が継続されていないこと等の理由により 80%減額の要件を満たさないものは、50%の減額が適用されていました。

改正後は、申告期限まで事業又は居住が継続されていない宅地等が減額の対象から除外され、50%評価減の対象となるものは、貸付事業用宅地等（不動産貸付業の用に供されていた宅地等で申告期限まで事業が継続されているもの）のみとなりました。

したがって、改正後の小規模宅地特例は、①申告期限まで事業（不動産貸付業を除く）が継続されている事業用宅地等、②申告期限まで居住が継続されている居住用宅地等、③申告期限まで事業が継続されている貸付事業用宅地等に分類され、取得者ごとに適用要件が判定されることとなります。

(改正前) 平成 22 年 3 月 31 日までに相続があった場合

宅地等		上限面積	減額割合
事業用	事業継続	400 m ²	▲80%
	非継続	200 m ²	▲50%
	不動産貸付	200 m ²	▲50%
居住用	居住継続	240 m ²	▲80%
	非継続	200 m ²	▲50%

※ 配偶者が居住用宅地等を取得した場合は、申告期限まで居住が継続していなくても 80%の減額が適用されます。

(改正後) 平成 22 年 4 月 1 日以後の相続の場合

宅地等		上限面積	減額割合
事業用	事業継続	400 m ²	▲80%
	不動産貸付継続	200 m ²	▲50%
居住用	居住継続	240 m ²	▲80%

※配偶者が居住用宅地等を取得した場合は、申告期限まで居住が継続していなくても 80%の減額が適用されます。

2. 共同相続は取得者ごとに適用要件を判定

改正前は、一の宅地等について共同相続があった場合に、その相続人のなかに一人でも 80% 評価減の要件を満たす者がいれば、要件を満たさない相続人も 80%の減額ができました。

改正後は、要件を満たさない相続人は適用を受けられなくなります。

〈説例〉

被相続人の居住用宅地を、配偶者及び同居していない子が 2 分の 1 ずつ共有で相続した場合
(改正前)

配偶者（居住用宅地を取得した場合は必ず 80%評価減となります）が取得したため、配偶者及び子のいずれも 80%評価減の適用が受けられます。

配偶者：▲80% 同居していない子：▲80%

(改正後)

配偶者が取得した持分 2 分の 1 のみ 80%の減額がされ、子の持分 2 分の 1 は適用対象外となります。

配偶者：▲80% 同居していない子：適用対象外

3. 一棟の建物の敷地は用途ごとに判定

改正前は、一棟の建物の一部に居住用部分がある場合は、その敷地全体を居住用宅地として 80%の減額が適用されました。

改正後は、用途ごとに適用要件を判定することになりました。

〈説例〉

一棟のマンションの五部屋のうち、一部屋を被相続人の居住用とし、他の四部屋を賃貸用としていた場合

(改正前)

一部屋でも居住用があれば、そのマンションの敷地全体が 80%減額となります。

居住用：▲80% 貸付用：▲80%

(改正後)

用途ごとに適用要件を判定するため、居住用部分に相当する敷地 5 分の 1 を 80%の減額とし、賃貸用部分に相当する敷地 5 分の 4 を 50%の減額とします。

居住用：▲80% 貸付用：▲50%

以上、小規模宅地特例の改正点についてご紹介いたしました。ご不明な点等がございましたら、お気軽に弊事務所の担当者までご連絡くださいますよう、よろしくお願いいたします。