

知っておいたほうがいい ちょっとした話①

相続税評価額を下げる「小規模宅地等の特例」

～適用できるか確認しましょう～

出典 ランドマーク税理士法人「あくりタイムズ 2021vol.191」

貸付事業用宅地の面積限度

貸付事業用Bを含む複数の区分の土地を適用する場合、次の計算式を満たすことが各区分面積の要件となります。

$$【貸付事業用宅地等がある場合】 (A) \times \frac{200}{330} + B + (C) \times \frac{200}{400} \leq 200 \text{ m}^2$$

$$【貸付事業用宅地等がない場合】 730\text{m}^2 \text{が上限} \quad A 330 + C 400 = 730 \text{ m}^2$$

居住用宅地等の適用要件

取得者区分	取得者ごとの要件
配偶者	条件なし
同居親族等	相続開始直前から相続税申告期限まで引き続きその建物に居住し、かつ、その宅地を相続開始時から相続税の申告期限まで有していること
その他親族	①上記に該当する法定相続人がいない ②相続開始3年以内に、「取得者」「取得者の配偶者」「3親等以内親族」などの所有家屋に居住したことがない ③「相続開始時に取得者が居住している家屋」を過去所有していたことがない ④その宅地を申告期限まで有する ⑤「制限納税義務者のうち日本国籍を有しない者」ではない

申告期限までに分割できなかった場合

相続税の申告書に「申告期限後3年以内の分割見込み書」を添付して提出

➡ 申告期限から3年以内に分割

➡ 分割日の翌日から4か月以内に税務署長に対し、この特例を適用して相続税を計算し直し、更正の請求をする。

注意事項

- ①一の宅地について**共同相続**があった場合
➡ 取得した者ごとに適用要件を判定します。
- ②**配偶者居住権**が設定される場合
➡ 「敷地所有権」だけでなく、配偶者が取得した「配偶者敷地利用権」についても、小規模宅地等の特例の対象となります。
- ③ 1棟の建物の敷地のうち、**特定居住用宅地等の要件該当部分とそれ以外の部分がある場合**
➡ 部分ごとに面積に応じて按分して軽減割合を計算します。

小規模宅地等の特例とは

遺産のうち、被相続人等の**居住用や事業用の宅地**等について、限度面積まで**相続税評価額を一定割合、減額できる制度**です。

主な適用要件

個人が相続または遺贈（相続等）によって取得した宅地等が、下記の要件を満たしていることがまず必要です。

【用途】**「被相続人」**または**「被相続人と生計を一にしていた親族」**（以下、被相続人等）の事業用または居住用に供されていた

【利用形態】建物や構築物の敷地として使用されていた

【分割】相続税の申告期限までに遺産分割されている

適用対象宅地、要件、限度面積、減額割合

宅地区分	要件				
	使用例	面積区分	限度面積	減額割合	課税対象
① 特定居住用宅地等 (住宅として使っていた土地)	・被相続人等の居住用宅地 ・次頁「居住用宅地等の適用要件」を満たした親族が、相続等で取得したものの【二世帯住宅】…建物内部で二世帯の居住スペースがつながっていても、保有および居住要件を満たし、区分所有でなければ建物全体を対象とできる 【老人ホーム入所】…老人ホームの所有権や終身利用権を取得しても、自宅を貸し付けていない等の要件をみたら、対象となる				
	自宅敷地	A	330m ²	▲80%	20%
② 貸付事業用宅地等 (賃貸業で使っていた土地)	・不動産貸付業・駐車場等の貸付事業用宅地 ・事業を申告期限までに承継し、申告期限まで引き続き営んでいる				
	アパート、駐車場など賃貸業用	B	200m ²	▲50%	50%
	貸付事業以外の同族法人等への貸付	C	400m ²	▲80%	20%
③ 特定事業用宅地等 (事業で使っていた土地)	・不動産貸付業等以外の事業用宅地 ・事業を申告期限までに承継し、申告期限まで引き続き営んでいる ※農業の場合、農地は対象外だが農耕具置き場は対象				
	一般事業用	C	400m ²	▲80%	20%