

平成 30 年 5 月 1 日

税理士 松丸会計事務所

* 経営者、資産家のための税務・会計・経営・金融ミニ情報！

TEL 04-7141-5039

小規模宅地等の特例の概要及び改正点

1. 特例の概要

相続開始の直前において被相続人等の居住の用又は事業の用に供されていた宅地等を相続又は遺贈により取得した場合には、一定の選択をした宅地等で限度面積までの部分の価額について一定の割合を減額して相続税の課税価格に算入することが出来ます。

この特例を小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例といいます。

2. 要件及び減額される割合(平成 27 年 1 月 1 日以後に相続があった場合)

小規模宅地等の特例を適用するための要件及び減額される割合は以下の通りです。

区分	取得者	要件	減額割合	限度面積	
① 特定居住用宅地等					
被相続人の居住の用に供されていた宅地等	配偶者	なし		80%	330㎡
	同居親族	保有継続	居住継続		
	上記以外(家なき子)	保有継続			
生計一親族の居住の用に供されていた宅地等	配偶者	なし		80%	330㎡
	生計一親族	保有継続	居住継続		
② 貸付事業用宅地等					
被相続人の貸付事業の用に供されていた宅地等	親族	保有継続	事業継続	50%	200㎡
生計一親族の貸付事業の用に供されていた宅地等	その生計一親族	保有継続	事業継続		
③ 特定事業用宅地等					
被相続人の事業の用に供されていた宅地等	親族	保有継続	事業継続	80%	400㎡
生計一親族の事業の用に供されていた宅地等	その生計一親族	保有継続	事業継続		
④ 特定同族会社事業用宅地等					
特定同族会社の事業の用に供されていた宅地等	役員である親族	保有継続	事業継続	80%	400㎡

注1)要件の「保有継続」、「居住継続」、「事業継続」とは、それぞれ相続税の申告期限まで「継続して保有していること」、「継続して居住していること」、「事業を継続していること」を意味します。

注2)限度面積は、特例の適用を選択する宅地等が以下のいずれに該当するかに応じて判定します。

②が含まれない場合…③+④≤400㎡、①≤330㎡(両方を選択する場合は合計730㎡)

②が含まれる場合…(③+④)×200/400+①×200/330+②≤200㎡

3. 改正点

平成 30 年 4 月 1 日以後の相続については以下の点が改正されました。

(1) 特定居住用宅地等の取得者の「家なき子」の要件の追加

①「相続開始前3年以内に3親等内親族又は特別の関係のある法人が所有する家屋に居住したことがないこと。」②「相続開始時に居住していた家屋を、相続前に所有していたことがないこと。」が要件に追加されました。

→自宅を親族等に売却して意図的に適用可能な状態を作ることを制限

(2) 貸付事業用宅地等の対象となる宅地等の要件の見直し

相続開始前3年以内に貸付を開始した宅地等については、小規模宅地等の特例の対象から除外されました。(ただし、3年を超えて事業的規模で貸付事業を行っている場合は適用があります。)

→現金を一時的に貸付用不動産に替えて特例の適用を受けることを制限