

財務 VOL.106

(平成30年1月27日発行)

## 税制改正大綱:各論/小規模宅地等の特例

先月号の「平成30年度税制改正大綱」の解説において、相続税において最も重要な特例のひとつである「**小規模宅地等の特例**」の改正点について触れましたが、今号において改めて詳説いたします。

相続が発生した際に、一定の要件のもと、相続する土地の評価額が大幅に減額され、相続税を軽減することができる「**小規模宅地等の特例**」ですが、**相続する土地の種類別**に承継パターンをわかりやすく分類すると下記3パターンとなります。

- 〔1〕 自宅の敷地 (特定居住用宅地等)
- 〔2〕 個人の事業・経営する法人の事業に使用していた宅地 (特定事業用宅地等・特定同族会社事業用宅地等)
- 〔3〕 他人に賃貸していた宅地 (貸付事業用宅地等)

以下、上記それぞれのケースについて、各種適用要件、減額割合、減額対象面積、注意事項、改正点を解説していきます。

### 1. 特定居住用宅地等

〔減額割合〕 80% 〔減額上限面積〕 330㎡

〔適用要件〕 取得者によって以下の3パターンで要件が変わります。

- ①被相続人(亡くなった人)の配偶者が取得する場合  
要件はありません。無条件で適用可。
- ②被相続人(亡くなった人)と同居していた親族が取得する場合  
相続開始の時(死亡した日)から相続税の申告期限まで引き続き居住し、かつ、その宅地等を保有していること。
- ③被相続人(亡くなった人)と同居していない親族が取得する場合  
いわゆる「家なき子特例」と言われているパターンで、わかりやすく言えば、被相続人(亡くなった人)と別居して、相続開始前3年以上、自身あるいは配偶者所有の持ち家に住んだことがない親族(「賃貸物件に住んでいる子」)が取得するパターンです。加えて、相続開始の直前において被相続人に「配偶者及び同居している相続人がいないこと」という要件が前提です。

〔改正点〕 このパターン③に今回改正が加えられました。  
“自己の持ち家を親族や同族会社等に売却するなどして、意図的に適用可能な状態を作り出す行為”が封じられることになりました。具体的には、自己、自己の配偶者の所有する家屋に加え、「**3親等以内の親族、関係する同族会社等の所有している家屋**」に居住しているケースも**適用対象外**となり、**相続開始時に居住していた家屋を「過去に所有していたことがない」という2要件**が加えられました(平成30年4月1日以後の相続等に適用)。

### 2. 特定事業用宅地等(特定同族会社事業用宅地等)

〔減額割合〕 80% 〔減額上限面積〕 400㎡

〔適用要件〕 事業用物件の底地を個人で所有しているケース。

- ①特定事業用宅地等(「個人事業」として使用)  
個人医院の建物を個人所有している場合の土地が対象です。この場合の要件としては、被相続人(亡くなった人)の事業を継承する予定の親族が、その宅地等の上で営まれていた事業を相続税の申告期限までに引き継いで、かつ申告期限までその事業を継続していること、なおかつ申告期限までその宅地等を保有していることです。
- ②特定同族会社事業用宅地等(「法人事業」として使用)  
医療法人の建物を個人所有している場合の土地が対象です。(個人所有の医院建物を医療法人へ賃貸している等の状況)この場合の要件としては、その事業を営む法人の出資持分の「**50%超**」を被相続人(亡くなった人)及び被相続人の親族が有していること(「**同族会社として経営権を保持**」)、及び宅地等

の取得者が相続税の申告期限において**その法人の役員**であり、なおかつ申告期限までにその宅地等を所有していることです。

#### ※注意

医療法人が利用している土地について「小規模宅地等の特例」を適用する場合には注意が必要です。  
同特例の適用を利用するには「**持分あり**」の医療法人でなければなりません。したがって「**経過措置型医療法人(平成19年3月31日以前に設立された出資額限度法人等)**」であれば要件をクリアすれば**適用は可能**ですが、いわゆる**新法の医療法人**と言われる**出資持ち分のない「基金拠出型医療法人(平成19年4月1日以降設立)**」については**適用できません**ので、くれぐれもご注意ください。ただし、次の「**貸付事業用宅地等**」としての適用は可能です。

### 3. 貸付事業用宅地等

〔減額割合〕 50% 〔減額上限面積〕 200㎡

ここでいう「**貸付事業**」とは「**不動産貸付業(駐車場業等)**」であり、**建物又は構築物の敷地**である必要があります。

したがって、例えばアスファルトを敷いている駐車場の敷地は構築物が認識できますので、適用可能ですが、単に土地を貸しているだけの状態である青空駐車場等は適用不可となります。

また、不動産貸付事業の「**規模**」については問われませんので、たとえ貸し付け物件がマンション1室だけであったとしても適用可能です。

なお、この特例の対象となる不動産の貸付は「**相当の対価**」を得て継続的に行われるものに限られますので、例えば、親族等に使用貸借(無償)または相場と比較して著しく低い賃料で貸しているようなケースは対象となりませんのでご注意ください。

〔適用要件〕 被相続人(亡くなった人)の貸付事業を申告期限までに引き継ぎ、かつ、貸付事業を申告期限まで継続していること、なおかつ申告期限までその宅地等を保有していることです。

〔改正点〕 貸付用不動産は、居住用や事業用の不動産と比べて制約が少ないことから、購入しやすく売却もしやすく、一時的に現金を不動産に換えて相続税を軽減することを目的に行われやすい。このため以下の要件があらたに加えられました。

「**相続開始前3年以内に貸付けを開始した宅地等**」については、特例の対象から**除外**することとなりました。ただし、「**相続開始日から遡って3年を超える前から「事業的規模」で貸付事業を行っている者**」については上記改正の内容は**適用外**となります。

なお、この改正は平成30年4月1日以後の相続等に適用されませんが、経過措置(平成30年3月31日までに貸付事業の用に**供されている宅地等**には上記の改正内容は**適用しない**)も設けられていますので、貸付用不動産の駆込み需要を見込む向きもあるようです。

以上、大きな分類として3パターンの特例についてそれぞれ説明して参りましたが、最後に「**併用**」について触れておきます。

例えば、「**特定居住用宅地等**」と「**特定事業用宅地等**」の両方ともに特例を適用できる場合、上記で説明したそれぞれの上限面積の枠をフルに活用すること(330㎡+400㎡)が可能となり、非常に大きなメリットを享受することができます。

一方、片方に「**貸付事業用宅地等**」が入ってくる場合の併用は、併用後の上限面積について、両方の合計面積という訳ではなく、**一定の調整計算が必要**となり、結果として合計した適用面積から**割り引かれること**になりますのでご注意ください。