

平成22年6月21日

顧問先各位

戸田会計事務所
所長 戸田裕陽

小規模宅地の評価減の特例制度

個人が相続または遺贈により取得した土地等の相続税軽減制度

I 制度の概要

被相続人又は被相続人と生計を一にしていた親族等の事業用又は居住用として利用している宅地等は、生活の基盤を成すもっとも重要な財産と考えられ、この小規模な宅地等については、相続税を課税する上での税負担を軽減するための制度となっています。

具体的には「取得した宅地等の評価額に対して▲80%又は▲50%の評価減(ただし減額面積に上限有り)」ができる制度です。

II 制度の対象となる宅地等(一部改正あり)

平成22年4月1日以後の相続または遺贈により取得する小規模宅地等に係る相続税について見直しが行われました。

改正では、相続人等が相続税の申告期限まで、事業又は居住を継続しないところの宅地等については適用対象から除外され、また、二以上の居住用宅地等を有していた場合には、主として居住用に使用されている一つの宅地等に限られることとなりました。

(1) 評価額を減額する割合

- ①事業用宅地等で事業承継親族が引き続き事業を継続している場合は 400 m²まで▲80%の評価減
- ②居住用宅地等で配偶者や居住親族が相続して居住し続けた場合は 240 m²まで▲80%の評価減
- ③その他の宅地で不動産貸付業等に利用されている宅地等の場合は 200 m²まで▲50%の評価減

(2) 共有持分を取得した場合の判定

取得した事業用又は居住用の宅地等で、二人以上の共同相続があった場合には、その取得した者ごとに要件を満たしているかどうかを判定し、事業用は 400 m²まで▲80%の評価減、居住用は 240 m²まで▲80%の評価減の適用が受けられます。

(改正前はどちらか一方が要件を満たしていれば、満たしていない方も同じように評価減をすることが可能でした)。

(3) 一棟の建物の敷地を取得した場合の判定(夫が所有していた土地と建物を妻が相続)

居住用宅地等の要件に該当する部分とそれ以外の部分がある場合には、部分ごとに按分して軽減割合を計算することになりました。(改正)

例えば1、2階が貸付で、3、4階が夫婦の住まいの場合、3、4階に対応する敷地については 240 m²まで▲80%減額の適用を受けられますが、1、2階部分については 200 m²まで▲50%の評価減しか受けられません(以前は、1～4階まで 240 m²までは▲80%の評価減の適用が可能でした)。