

相続時における小規模宅地等の特例の改正

谷口敬三 相談部 東京相談室

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（以下「小規模宅地等の特例」）は、一定の要件を満たす宅地等（特定事業用等宅地等、特定居住用宅地等、貸付事業用宅地等）について、相続税の課税価格を減額する制度で、相続にあたり、居住や事業の継続への配慮といった政策目的に沿うものです。

しかし、この政策目的に沿わないにも関わらず、特例が適用されるケースが見受けられるため、平成30年度税制改正では、特定居住用宅地等と貸付事業用宅地等の要件などについて見直しが行われました。

今回は、この特例の改正内容を解説します。

1. 改正前の特例の概要

小規模宅地等の特例は、個人が相続または遺贈により取得した財産のうち、相続開始の直前において被相続人等の事業の用または居住の用に供されていた宅地等で建物または構築物の敷地の用に供されていたもののうち、以下の（1）特定事業用等宅地等、（2）特定居住用宅地等、（3）貸付事業用宅地等がある場合は、これらの宅地等のうち限度面積（注）までの部分について相続税の課税価格に算入すべき価格はその宅地等の価額に（1）および（2）は20%、（3）は50%を乗じて計算した金額とするものです。なお、平成19年9月30日以前から日本郵政公社に貸付けていた郵便局舎の敷地の用に供されていた一定の要件を満たす郵便局舎用宅地等も特定事業用宅地等とみなされますが、本稿では説明を省略します。

また、この特例の適用を受けるためには、相続税の申告書にこの特例の適用を受ける旨の記載と、一定の書類の添付、申告書の提出期限までに対象となる宅地等が分割されていることが必要です。

注：特例を適用する宅地等について（3）がない場合は、（1）は400㎡まで、（2）は330㎡まで（（1）と（2）合計で730㎡まで）、また（3）がある場合は、（1）×200/400+（2）×200/330+（3）が200㎡までとされます。

[1] 特定事業用等宅地等

特定事業用宅地等と特定同族会社事業用宅地等を合わせて「特定事業用等宅地等」といいます（特定同族会社事業用宅地等の要件の説明は省略）。特定事業用宅地等とは、被相続人の事業（不動産貸付業、駐車場業、自転車駐輪業および準事業（事業と称するに至らない不動産の貸付け等。第2章[2]

貸付事業用宅地等の改正を参照)を除く)の用に供されていた宅地等で、次のいずれかの要件を満たすものをいいます。

- (1) その宅地等を相続などにより取得した親族が、相続税の申告期限までに被相続人が営んでいた事業を引き継ぎ、申告期限までその宅地等を有し、かつ、その事業を営んでいること。
- (2) その宅地等を相続などにより取得した親族が、被相続人と生計を一にしていた者で相続開始時から相続税の申告期限まで引続きその宅地等を有し、かつ、相続開始前から申告期限まで引き続きその宅地等を自己の事業の用に供していること。

[2] 特定居住用宅地等

特定居住用宅地等とは、被相続人の居住の用に供されていた宅地等で、下記のいずれかの要件を満たすものをいいます。

- (1) 被相続人の配偶者が相続したこと。
- (2) 被相続人と同居していた親族が、その宅地等を相続等により取得し、相続開始時から相続税の申告期限まで引き続き有し、かつ、居住していること。
- (3) その宅地等を相続などにより取得した親族が、被相続人と生計を一にしていた者で、相続開始時から申告期限まで引続きその宅地等を有し、かつ、相続開始前から申告期限まで引き続きその宅地等を自己の居住の用に供していること。
- (4) 被相続人の配偶者がおらず相続開始直前に被相続人と同居していた一定の親族もいない場合で、その宅地等を相続等により取得した親族(日本国内に住所を有しない一定の者を除く)が、相続開始前3年以内に国内にある自己または自己の配偶者の所有する家屋に居住したことがなく、かつ、相続開始時から申告期限まで引き続きその宅地等を有していること。

[3] 貸付事業用宅地等

貸付事業用宅地等とは、特定事業用宅地等の対象事業から除かれる被相続人の不動産貸付業、駐車場業、自転車駐輪業及び準事業の用に供されていた宅地等で、特定事業用宅地等における(1)または(2)と同じ要件を満たすものをいいます。

2. 改正の内容

この特例は、被相続人の有していた宅地等を相続または遺贈により取得した相続人の事業や生活を維持するために設けられているもので、過去の税制改正においてもさまざまな見直しが行われてきました。

しかし、特に、特定居住用宅地等のいわゆる「家なし親族」の場合の特例(第1章[2]特定居住用宅地等の要件(4))および貸付事業用宅地等の特例の適用に関し、制度の趣旨にそぐわないと考えられる以下のようなケースが指摘されてきました。

- ・「家なし親族」の特例について、「すでに自己名義の家屋を持っている相続人が、その家屋を譲渡や贈与により自己または配偶者以外の名義に変更し、居住関係は変わらないまま、持家がない状況を作り出して、被相続人が居住していた宅地等について本特例を適用することも可能」(注)と

なっていることなど、「自己が居住する家屋を実質的に維持したまま、被相続人が居住していた宅地等の課税価格を減額するものであり、制度の趣旨を逸脱している」とみることができるケース。

- ・貸付事業用宅地等について、「相続開始前に貸付不動産を購入することにより、金融資産を不動産に転換し、金融資産で保有する場合に比し、相続税評価額が圧縮され、かつ、小規模宅地等の特例も適用できるという節税策」があり、「特にタワーマンションでは、その減額効果が大きくなる」(注)とされていたケース。

こうした状況に対応するため、平成 30 年度税制改正において、特定居住用宅地等のうち「家なし親族」の場合の要件、および貸付事業用宅地等の要件について見直しが行われました（下記 [1] および [2]）。併せて、被相続人が介護医療院に入所した場合についての改正が行われました（同 [3]）。

これらの改正は、原則として平成 30 年 4 月 1 日以後に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適用されます。

注：財務省ホームページ「平成 30 年度 税制改正の解説」から引用。

[1] 「家なし親族」に係る特定居住用宅地等の改正

第 1 章 [2] 特定居住用宅地等の要件（4）における「自己または自己の配偶者の所有する家屋に居住したことがない」親族（家なし親族）の要件が厳格化され、改正後は以下の要件をすべて満たすこととされました。

(1) 相続開始前 3 年以内に相続税法の施行地内にあるその親族、その親族の配偶者、その親族の三親等内の親族またはその親族と特別の関係がある法人（注）が所有する家屋（相続開始直前においてその被相続人の居住の用に供していた家屋を除く）に居住したことがないこと。

注：その者やその者の配偶者、三親等内の親族などが法人の発行済株式等の 10 分の 5 を超える株式等を有する場合の法人をいう。

(2) その被相続人の相続開始時に、その親族が居住している家屋を相続開始前のいずれの時ににおいても所有していたことがないこと。

(3) 相続開始時から申告期限まで引続きその宅地等を有していること。

[経過措置]

(1) 平成 30 年 4 月 1 日から平成 32 年 3 月 31 日までに相続または遺贈により取得する宅地等のうち、平成 30 年 3 月 31 日に相続または遺贈があったものとした場合に、改正前の要件を満たす宅地等（経過措置対象宅地等）がある場合は、改正前の特例を適用することができます。

(2) 平成 32 年 4 月 1 日以後に相続または遺贈により取得する経過措置対象宅地等がある場合は、平成 32 年 3 月 31 日においてその経過措置対象宅地等の上存する建物の新築増築等の工事が行われており、かつ、その工事完了前に相続または遺贈が生じたときは、その相続税の申告期限までに、その経過措置対象宅地等を取得した個人が、その建物を自己の居住の用に供することを条件に、その宅地等は、被相続人の居住の用に供していたものとして、またその個人は、同居親族の要件を満たすものとして改正後の特例が適用できます。

■ 「家なし親族」に係る特定居住用宅地等の改正 Q&A

Q&Aにおける宅地取得者は、第1章[2]特定居住用宅地等の要件(4)に規定する親族に該当し、家族もすべて日本国内にあるものとします。

Q1. 配偶者がすでに死亡している被相続人Aは、平成30年4月に自宅(土地建物ともにA所有)でひとり住まいのまま死亡しました。Aの相続人は子Bのみで、Bはかつて自己名義の家屋に居住していましたが、平成26年にその家屋を従兄Cに売却し、売却直後から、その家屋をCから賃借のうえ引き続き居住し、Aの相続開始時においても居住していました。Bは死亡したAの自宅宅地を相続で取得しましたが、本特例は適用されますか。なお、上記要件(3)は満たしているものとします。

A. 平成30年3月31日にAの相続があったものとした場合、子Bは相続開始前3年以内に自己または自己の配偶者の所有する家屋に居住したことがないことから、経過措置(1)により、Aの自宅宅地は経過措置対象宅地等に該当し、特例の対象となります。

以下の2つのQ&Aでは、相続開始時期により、経過措置(1)の適用はありません。また、経過措置(2)の適用もないものとして解説します。

Q2. 上記Q1において、Aの相続発生が、平成32年4月である場合はどうなりますか。

A. 従兄は四親等の親族であり、上記要件(1)は満たしますが、相続開始時にBが居住していた家屋はBが所有していたことがあることから、同要件(2)を満たささないことから、特例の対象外となります。

Q3. 配偶者がすでに死亡している被相続人Dは、自宅(土地建物ともにD所有)において平成32年4月にひとり住まいのまま死亡しました。Dはこの自宅宅地を孫Eに遺贈しました。Eは生まれてからDの相続開始時まで、父F(被相続人Dの子)が新築時から引き続き所有する家屋に居住していますが、本特例は適用されますか。なお、上記要件(3)は満たしています。

A. 上記要件(2)は満たしますが、孫Eは相続開始前3年以内に一親等の親族(父F)が所有する家屋に居住しており、要件(1)を満たさないため、特例の対象外となります。

[2] 貸付事業用宅地等の改正

相続開始前3年以内に新たに貸付事業の用に供されたものは除外されました。ただし、相続開始日まで3年を超えて引続き準事業(注)以外の貸付事業を行っていた被相続人等の貸付事業に供されたものは、この除外規定の対象外とされ、特例を適用することができます。

注：事業と称するに至らない不動産の貸付、その他これに類する行為で、相当の対価を得て継続的に行うものとされています。準事業以外の貸付事業とは、事業と称することのできる規模での不動産の貸付事業(特定貸付事業)で、アパート等はおおむね10室以上、独立家屋はおおむね5棟以上の場合をいいます。

[経過措置]

平成30年4月1日以後平成33年3月31日までに相続または遺贈により取得する宅地等で、平成30年3月31日以前から貸付事業の用に供されていた宅地等は、相続開始前3年以内の貸付でも、従来どおり、貸付事業用宅地等として特例対象になります。

■ 「貸付事業用宅地等」に係る改正 Q&A

Q 4. 平成30年2月に準事業として貸付事業を開始し、さらに同年5月にも準事業に該当する新たな不動産貸付を開始したAが、同年12月に死亡しました。本特例の適用関係はどうなりますか。なお、宅地等を取得した相続による事業継続等の特例適用に必要な他の要件は満たしています。

A. 経過措置で2月分は特例の適用対象ですが、5月分は対象外となります。

Q 5. Q 4において、平成30年2月に開始した貸付事業が特定貸付事業であった場合はどうなりますか。

A. 特定貸付事業開始から相続開始日まで3年を経過していないので、Q 4と同様に、2月分は特例の対象ですが、5月分は対象外となります。

Q 6. Q 4において、Aが、平成27年1月に特定貸付事業を開始し、相続開始の日まで引き続き特定貸付事業を行っていた場合はどうなりますか。

A. 相続開始の日まで3年を超えて特定貸付事業を行っているので、2月分だけではなく5月分も特例対象となります。

[3] 介護医療院に入所した場合の特例適用

要介護者で主に長期にわたり療養が必要な者に対し、療養上の管理、看護、医学的管理の下における介護および機能訓練などを目的とする施設として介護医療院が創設されました。被相続人が、この介護医療院に入所したことにより、その居住の用に供されなくなった家屋の敷地に供されていた宅地等については、老人ホームなどへの入所の場合と同様に、相続開始直前において被相続人の居住の用に供されていたものとして、本特例が適用されることとなりました。

内容は2018年9月14日時点の情報に基づいて作成されたものです。

本情報は、法律、会計、税務などの一般的な説明です。個別具体的な法律上、会計上、税務上等の判断や対策などについては専門家（弁護士、公認会計士、税理士など）にご相談ください。また、本情報の全部または一部を無断で複写・複製（コピー）することは著作権法上の例外を除き、禁じられています。