

小規模宅地等の特例の利用による相続税対策

1. 改正のポイント

項目	内容	適用年月日
特定居住用宅地等の適用対象面積の引上げ	240 m ² 330 m ²	平成 27 年 1 月 1 日以後の相続又は遺贈
居住用宅地と事業用宅地の完全併用が可能	居住用 330 m ² 事業用 400 m ² 併せて 730 m ² まで適用可能に	平成 27 年 1 月 1 日以後の相続又は遺贈
二世帯住宅の適用緩和	完全分離独立型の一棟の二世帯住宅について、被相続人及びその親族居住部分も適用可能に	平成 26 年 1 月 1 日以後の相続又は遺贈
老人ホーム入所後の居宅の適用要件緩和	介護付き終身利用型有料老人ホーム等に入所した場合にも適用可能に	平成 26 年 1 月 1 日以後の相続又は遺贈

2. 小規模宅地等の概要

(1) 特例対象宅地等の範囲

	相続開始直前の用途	特例対象宅地等	限度面積	減額割合	
被相続人の宅地等	被相続人	居住用	特定居住用宅地等	330 m ² (改正前： 240 m ²)	80%
		事業用(除く)	特定事業用宅地等		
		特定同族会社に貸付	特定同族会社事業用宅地等	200 m ²	
		不動産貸付業(除く)	貸付事業用宅地等		
	同一生形親族	居住用	特定居住用宅地等	330 m ² (改正前： 240 m ²)	80%
		事業用(除く)	特定事業用宅地等		
		特定同族会社に貸付	特定同族会社事業用宅地等	200 m ²	
		不動産貸付業(除く)	貸付事業用宅地等		

		く)			
--	--	----	--	--	--

取得した特例対象宅地が2区分にまたがるときは、下記の算式を限度とする。

$A \times 200 / 400 + B \times 200 / 330 + C \quad 200 \text{ m}^2$ <p>A.....選択特例対象宅地等である特定事業用等宅地等の面積の合計 B.....選択特例対象宅地等である特定居住用宅地等の面積の合計 C.....選択特例対象宅地等である貸付事業宅地等の面積の合計</p> <p>(改正前)</p> $A + B \times 400 / 240 + C \times 400 / 200 \quad 400 \text{ m}^2$

(2) 減額が受けられる宅地等の意義

特定事業用宅地等(不動産貸付業は除く。特定郵便局の敷地の用(国の事業用)に貸していた土地で一定の要件に該当するものは、この規定を受けることができる(郵政民営化法180))

相続開始直前	相続開始後		
利用状況	取得者	継続要件	
		事業	所有
被相続人の事業用	事業承継親族		
同一生計親族の事業用	その同一生計親族		

特定居住用宅地等(同一生計親族に賃貸借しているものは除く)

相続開始直前	相続開始後			備考
利用状況	取得者	継続要件		
		居住	所有	
被相続人の居住用	配偶者	×	×	1
	同居親族			
	非同居親族	×		2
同一生計親族の居住用	配偶者	×	×	1
	その同一生計親族			

- 1 配偶者が取得した場合は、無条件に「特定居住用宅地等」になる。
- 2 非同居親族が取得した場合には、所有継続要件のほか下記要件を満たす必要がある。
 ・被相続人に配偶者及び同居するその被相続人の法定相続人がいないこと

.原則として相続開始前 3 年以内にその者又はその者の配偶者の持ち家がないこと

.制限納税義務者のうち日本国籍を有しない者以外の者であること

特定同族会社事業用宅地等（法人に対する不動産の賃貸借）

相続開始直前	相続開始後		
利用状況	取得者	継続要件	
		事業	所有
被相続人の事業用	申告期限において役員である親族	法人	親族

1 特定同族会社とは、相続開始直前における被相続人とその同族関係者の持株割合の合計が 50%超である会社をいう。

2 特定同族会社の事業は、不動産貸付業に該当しないこと

貸付事業用宅地等

相続開始直前	相続開始後		
利用状況	取得者	継続要件	
		事業	所有
被相続人の貸付事業用	事業承継親族		
同一生計親族の貸付事業用	その同一生計親族		

（ 3 ） 未分割の場合

この規定は、相続税の申告期限までに分割されていない場合には適用はない。ただし、申告期限から 3 年以内（特例あり）に分割された場合には適用を受けることができる。

3 . 二世帯住宅の適用緩和

二世帯住宅の本特例の適用を念頭においた場合、二世帯住宅を次の三つのタイプに分類することができる。

区分	構造・所有権（登記）の態様など
A タイプ	内階段や内部構造で両者が繋がっているケース。すなわち、建物の構造上の区分がない二世帯住宅（このような建物は、区分所有登記ができない）。このタイプは、改正前と同様に、その一棟の建物の敷地全体（被相続人の居住用部分）が特例対象となり得る（「戸建住宅」と同じ）。

Bタイプ	建物の構造上の区分はあるが、区分所有登記が行われていない二世帯住宅（注1）。タイプAとは異なり、建物内部では、両者間の行き来ができない（内階段等の設置なし）。このタイプについて、平成25年度改正による「一棟の建物基準」による緩和設置の適用がある。
Cタイプ	タイプBについて、区分所有登記が行われている二世帯住宅（注2）。このタイプについては、平成25年度改正前と同様に、本特例の適用関係を判断する。

（注1） 建物全体が、1人の単独所有、あるいは、2以上の者による共有となる。

（注2） 例えば、1階は父の所有、2階は子の所有となっている建物など。なお、1階・2階ともに、その所有者が同一人であっても、区分所有登記が行われていれば、タイプCに属する。

（1）タイプAについて（建物の構造上の区分がない二世帯住宅）

改正前に同じ（戸建住宅と同じ扱い）。したがって、被相続人の配偶者は又はその建物に居住している親族が、たとえ別生計であっても、取得した敷地の全部が特例対象となり得る。

なお、居住用以外の利用部分がある場合には、その部分は、特定居住用宅地等の適用対象とならないことはいうまでもない。

（2）タイプBについて（建物の構造上の区分あり&区分所有登記なしの二世帯住宅）

（設例の前提）

他に必要な特例適用要件を具備し、その敷地の全てを被相続人が所有していたとする。また、建物の所有者と所有形態（単独所有・共有）を問わず（ただし、敷地の利用関係などについて一定の制約がある）限度面積内での適用を前提としている。

<事例1>

2階	被相続人・配偶者が居住	取得者	敷地の取得	特例適用（減額対象）
		配偶者	全部	全部
1階	子が居住	子	全部	全部
		配偶者・子	各1/2	全部（=配偶者1/2 + 子1/2）

（注）子：子以外の者であっても、被相続人の親族であれば対象者となり得る（以下同様）。

< 事例 2 >

2 階	被相続人のみが居住
1 階	子が居住

取得者	敷地の取得	特例適用(減額対象)
子	全部	全部

< 事例 3 >

3 階	被相続人・配偶者が居住
2 階	子が居住
1 階	孫が居住

取得者	敷地の取得	特例適用(減額対象)
配偶者	1/1	全部
子	1/1	全部
孫	1/1	全部
配偶者・子・孫	各 1/3	全部 (= 配偶者 1/3 + 子 1/3 + 孫 1/3)

< 事例 4 >

2 階	被相続人のみが居住
1 階	子 A が居住

取得者	敷地の取得	特例適用(減額対象)
子 A	1/1	全部
子 B	1/1	全部
子 A・子 B	各 1/2	全部 (= 子 1/2 + 子 1/2)

社宅	子 B が居住 (家なき子)
----	-------------------

< 事例 5 >

3 階	被相続人・配偶者が居住
2 階	子が居住

取得者	敷地の取得	特例適用(減額対象)
配偶者	1/1	2/3
子	1/1	2/3
配偶者・子	各 1/2	2/3 (= 配偶者 1/3 +

1階	貸付け
----	-----

		子 1/3)
--	--	--------

(3) タイプCについて(区分所有登記が行われている二世帯住宅)

<設例6>

2階	被相続人・配偶者が居住
区分所有	
1階	生計別の子が居住

取得者	敷地の取得	特例適用(減額対象)
配偶者	1/1	1/2(2階対応部分)
子	1/1	なし
配偶者・子	各 1/2	1/4(配偶者 1/4 + 子 -)

<設例7>

2階	被相続人・配偶者が居住
区分所有	
1階	生計一の子が居住

取得者	敷地の取得	特例適用(減額対象)
配偶者	1/1	全部
子	1/1	1/2(1階対応部分)
配偶者・子	各 1/2	3/4(配偶者 2/4 + 子 1/4)

<設例8>

2階	被相続人のみが居住
区分所有	
1階	生計別の子が居住

建物の所有者は、1階、2階ともに被相続人であり、被相続人の配偶者又は2階に被相続人と同居していた相続人はいない。

取得者	敷地の取得	特例適用(減額対象)
子	1/1	1/2(2階対応部分)

<設例9-1>

3階	被相続人・配
----	--------

2階と3階は建物の構造上の区分はあるが、1

	偶者が居住
2階	子が居住 区分所有
1階	貸付け

の区分所有権の目的となっている。

取得者	敷地の取得	特例適用(減額対象)
配偶者	1/1	2/3
子	1/1	2/3
配偶者・子	各 1/2	2/3 (= 配偶者 1/3 + 子 1/3)

<設例 9 - 2>

3階	被相続人・配偶者が居住
2階	子が居住
1階	貸付け 区分所有

2階と3階は建物の構造上の区分がなく、両フロアが内階段で繋がってる。

取得者	敷地の取得	特例適用(減額対象)
配偶者	1/1	2/3
子	1/1	2/3
配偶者・子	各 1/2	2/3 (= 配偶者 1/3 + 子 1/3)

4. 老人ホーム入所後の居宅の適用要件緩和

平成 25 年度改正により、平成 26 年 1 月 1 日以後に開始する相続からは、いわゆる「一時的な空き家」の要件は、下記の 2 要件を充足させればよいという緩和の方向へ改正される運びとなった。

要件 被相続人に介護が必要なため入所したものであること。

要件 その家屋が貸付け等の用途に供されていないこと。

5. 小規模宅地等の特例を利用した節税事例

(オーナー経営者個人が有する底地と同族法人の有する借地権の交換)
同族法人(A社)がオーナー経営者(甲)から土地 1,000 m²を賃借していて、その土地の借地権(借地権割合 60%、相続税評価額 1 億円)が A 社にある場合に、オーナー経営者の有する底地と同族法人の有する借地権を等価交換するケース

この事例の場合、所得税法 58 条及び法人税法 50 条の規定により、課税の繰延べが適用され、交換に係る譲渡課税の問題は生じないこととなります。

すなわち、オーナー経営者が有する底地（権利割合に相当する面積 400 m²）と、同族法人が有する借地権（借地権割合に相当する面積 600 m²）とを等価交換することになります。そして、交換後は、同族法人は、その敷地のうち 600 m²が完全所有権となり、400 m²部分は継続してオーナー経営者から賃借することになります。この場合、A 法人は甲に相当の地代を支払うことはもちろん、「土地の無償返還に関する届出書」を提出して借地権の認定課税を回避します。これにより、オーナー経営者の土地の相続税評価額は、「自用地評価額 × (1 - 0.2)」で評価することができます。この取引関係を図示すれば、下図のようになります。



交換前の甲の土地の相続税評価額		交換後の甲の土地の相続税評価額	
土地の評 価額	1 億円 × (1 - 60%) = 4,000 万円	土地の評 価額	4,000 万円 × (1 - 10%) = 3,200 万円
特定同族 会社事業用宅 地等の小規模 宅地等	(4,000 万円 × 400 m ² ÷ 1,000 m ²) × 80% = 1,280 万円	特定同族 会社事業用宅 地等の小規模 宅地等	(4,000 万円 × 400 m ² ÷ 400 m ²) × 80% = 2,560 万円
相続税評 価額	- = 2,720 万円	相続税評 価額	- = 640 万円