

小規模宅地等の評価減『特定事業用宅地等』

1. 特定事業用宅地等

小規模宅地等の評価減の特例の対象となる宅地等のうち「特定事業用宅地等」とは、被相続人等の事業（不動産貸付業等を除く。以下同じ。）の用に供されていた宅地等で、相続又は遺贈によりその宅地等を取得した親族がその事業を引き継ぎ、申告期限まで引き続き保有し、事業を継続していた場合が該当します。

では、相続税の申告期限までの間に転業した場合はどうなるでしょうか。

2. 被相続人の事業の用に供されていた宅地の場合

＜ケース 1＞被相続人甲が相続開始前の 15 年間にわたって飲食業を営んでいた宅地を相続人 A が相続し事業を引き継ぎましたが、相続税の申告期限前に飲食業を全部廃業して小売業に転業しました。

被相続人の事業の用に供されていた宅地等である場合の特定事業用宅地等の要件は、宅地等を相続又は遺贈で取得した親族が、①相続開始時から相続税の申告期限までの間にその宅地等の上で営まれていた「被相続人の事業」を引き継ぎ、かつ、相続税の申告期限まで引き続き「その事業」を営んでいること、②相続税の申告期限まで引き続きその宅地等を有していること、です。

＜ケース 1＞では甲の営んでいた事業（飲食業）は継続されておらず①の要件を満たさないため、特定事業用宅地等には該当しません。

3. 生計一親族の事業の用に供されていた宅地の場合

＜ケース 2＞被相続人甲の所有する宅地で、甲と生計を一にする相続人 B が相続開始前の 15 年間にわたって飲食業を営んでいました。この宅地を B が相続しましたが、相続税の申告期限前に飲食業を全部廃業して小売業に転業しました。

被相続人と生計を一にしていた親族の事業の用に供されていた宅地等である場合の特定事業用宅地等の要件は、宅地等を相続又は遺贈で取得したその親族が、①相続開始前から相続税の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相続税の申告期限まで引き続きその宅地等を有していること、です。

＜ケース 2＞では生計一親族である B は、甲の生前中から営んでいた事業（飲食業）は廃業しましたが、

その後自己の新たな事業として小売業を営んでいます。「自己の事業」の用に供している、という上記①の要件（及び②の要件）は転業後も満たしているため特定事業用宅地等に該当します。

4. 「事業継続要件」

＜ケース 1＞のように被相続人が事業を営んでいた宅地等の場合は、被相続人の事業を全部廃業又は全部転業してしまうと「被相続人の事業」を引き継ぎ営んでいないことから特定事業用宅地等に該当しないこととなります。なお、被相続人が営んでいた複数の事業のうちの一部の事業を廃業した場合であれば、廃業しなかった事業に係る敷地部分については特定事業用宅地等に該当します。また、転業が事業の一部であり、被相続人の事業と転業後の事業の双方を相続税の申告期限まで営んでいる場合には転業部分に係る敷地を含めて全体を特定事業用宅地等と扱います。

一方、＜ケース 2＞のように被相続人と生計を一にする親族が事業を営んでいた宅地等の場合は、申告期限まで引き続きその親族の「自己の事業」の用に供していればよく、相続開始前に行なっていた事業と同一の事業であることは要件とされていません。

5. 不動産貸付業に転業した場合

ただし、転業後の「事業」に不動産貸付業等は含まれません。飲食業を営んでいた生計一親族が相続税の申告期限までの間に店をやめ、そこを貸店舗としてテナントに賃貸した場合は、その不動産貸付業に該当する部分については事業継続要件を満たさなくなり、特定事業用宅地等に該当しないこととなります。

○飲食業→小売業 事業継続要件を満たす

×飲食業→不動産貸付業 事業継続要件を満たさない

同様に、被相続人の事業の用に供されていた宅地等の場合における事業の一部転業が不動産貸付業への転業であった場合にはその部分については特定事業用宅地等に該当しません。

この不動産貸付業に係る部分については、被相続人が相続開始前に営んでいた不動産貸付業をその親族が引き継いだものではないので、貸付事業用宅地等として小規模宅地等の評価減の適用が受けられることとなるわけでもありません。

（租税特別措置法 69 条の 4 第 3 項 1 号、4 号、租税特別措置法通達 69 の 4-16）