

相続税の小規模宅地特例の改正

平成25年度税制改正では、基礎控除の引下げ等による相続税増税とともに、小規模宅地特例の見直しによる相続税の減税が盛り込まれ、注目を集めています。今回は、平成25年1月24日発表の平成25年度税制改正大綱、3月1日国会提出の税制改正法案や財務省の税制改正資料を基に、小規模宅地特例の改正案のポイントを解説します。

1. 適用対象面積の拡大

(1) 居住用宅地の特例の限度面積の拡大

現行の240㎡から330㎡に拡大されます。

(2) 居住用宅地と事業用宅地の完全併用が認められる

被相続人の事業用宅地と居住用宅地の両方について小規模宅地特例の適用を受ける場合、現行では一定の調整計算の上、両方合わせて400㎡までしか適用が認められません。これが改正案では、事業用宅地の限度面積400㎡と居住用宅地の限度面積330㎡を合わせた730㎡まで完全に特例の適用を認めるとされています。

なお、貸家の敷地等の貸付事業用宅地は、限度面積につき現行同様の調整計算を行います。たとえば、居住用宅地240㎡と貸付事業用宅地90㎡について小規模宅地特例の適用を受ける場合、居住用宅地について240㎡全てを特例の適用を受けると、貸付事業用宅地の限度面積は、 $54.5\text{㎡} (= 200\text{㎡} - 240\text{㎡} \times 200/330)$ となります。

(3) 適用時期

上記(1)と(2)の改正は、平成27年1月1日以降の相続または遺贈につき適用されます。

2. 居住用宅地の特例の適用要件の緩和

(1) 被相続人が老人ホームに入所していて空き家となった自宅敷地に係る小規模宅地特例の取扱い

被相続人の居住用宅地に係る小規模宅地特例の適用を受けるためには、その宅地が相続開始直前に被相続人が居住していた家屋の敷地であることが必要です。

被相続人が自宅を空き家にして老人ホームに入所していた場合、その自宅の敷地がなお「相続開始直前において被相続人が居住していた建物の敷地」といえるかどうかについて、現行の国税当局の基本的な見解は、「被相続人が居住していた建物を離れて老人ホームに入所した場合、被相続人の生活の拠点が老人ホームに

移転したものと考えられるので、空き家となった自宅の敷地は、原則、小規模宅地特例の適用対象とはならない。」というものです。ただし、老人ホームへの入所であっても、病気治療のために病院に入院したのと同様の場合も考えられ、そのような場合は生活の拠点を老人ホームに移転したとはいえません。そこで国税当局は、現行でも「一定の要件」を満たす場合は、被相続人が居住していた自宅の敷地を相続開始直前に被相続人が居住していた家屋の敷地に該当するとみなし、小規模宅地特例の適用を認める取扱いをしていました。

今回の改正案では、この「一定の要件」をさらに緩和し、自宅であった家屋の敷地について、「被相続人に対する介護が必要なため老人ホームに入所したこと」と、「老人ホームへの入所前に居住していた家屋を貸付け等していないこと」の二つの要件を満たせば、居住用宅地の特例の適用を受けられるとしています。

(2) 二世帯住宅の敷地についての取扱い

居住用宅地に係る小規模宅地特例の適用を受けるためには、原則として、相続開始前から被相続人と同じ家屋に同居していた相続人が、その敷地を相続により取得することが必要です。

被相続人である親の土地の上に二世帯住宅を建築し、親子で居住していたときに、プライバシー尊重の観点から、その二世帯住宅における親子の居住スペースが完全に分離され、互いに行き来ができないような構造である場合、現行の国税当局の取扱いでは「被相続人と同居していた」とは認められていません。このため、そのような二世帯住宅の敷地については、小規模宅地特例の適用が認められないとされていました。

今回の改正案では、被相続人と相続人の同居要件について、それぞれの居住スペースが分離していると特例の適用を認めないとする取扱いが撤廃されています。前述のような二世帯住宅であっても、居住用宅地に係る小規模宅地特例の適用が認められることとなります。

(3) 適用時期

上記(1)と(2)の改正は、平成26年1月1日以降の相続または遺贈につき適用されます。