

小規模宅地の評価減特例の改正のインパクト

1. 相談が増えている

昨年4月、相続税の特例である「小規模宅地の評価減の特例」が改正され、この特例で評価減できるケースが縮小されています。これに伴い、最近、この特例に係る相談も増えています。

この小規模宅地の評価減の特例は、被相続人の事業用宅地や居住用宅地を相続人等が相続した場合に、一定要件のもと、その土地の課税価額が一定割合減額される租税特別措置です。このうち実家の相続で問題になる「特定居住用宅地等」については、240㎡までを限度面積としてその課税価額の80%を減額するというものです。

しかし、昨年の改正により、配偶者以外の相続人が実家の敷地を継いだとしても、被相続人の生前から同居し、相続後継続して住み続けているなど、所定の要件を満たす場合以外は、80%の評価減の適用ができなくなっています。

改正前は、50%の評価減が認められるケースもあったのですが、改正後は、80%評価減が適用できなければ、実家の敷地は丸々100%の評価額で相続税が課税されるという事態になるわけです。

とめた国税庁の資料によると、直近の平成20事務年度の小規模宅地の評価減の適用件数は全体で、4万2507件、このうち特定居住用宅地等として評価減の適用を受けた件数は3万90件、この件数にかかる相続人の人数3万4721人、減額金額は5747億円という規模です(下表参照)。特例全体の件数に占める件数割合は7割を超えます。

平成20事務年度	件数	相続人数	減額金額
特例全体	42,507	53,280	約8,102億円
特定居住用	30,090	34,721	約5,747億円
上記以外の居住用	5,509	6,972	約542億円

このうち「特定居住用」の数字の中には、賃貸併用住宅の敷地で貸付部分でも「特定居住用」として減額されたケースが含まれています。改正後は、ここから賃貸併用住宅の賃貸部分の敷地が削減されることとなります。

また改正前、居住用でも相続人等による居住の非継続で50%の評価減が認められた「上記以外の居住用」の数字が5509件、相続人数6972人、減額金額542億円とありますが、改正でこれがなくなるものと見られます。これは、このケースで相続人ひとりあたり約777万円の減額が消えるということになるわけです。

3. 賃貸併用住宅の相続等では警戒を

親の住宅(実家)の敷地を継いで、小規模宅地の評価減の特例を受けられない可能性の高いケースで代表的なのは、相続人である子が独立して住宅を持っているケースです。実家の居住の継続が難しいためです。もちろん、この特例の適用は、遺産分割して相続する人が決まらなるとできません。遺産分割以前に家族内が不和だということになると、特例適用など論外ということになります。さらに、賃貸併用住宅でも敷地の評価額アップが避けられない状況です。

小規模宅地の評価減の改正点		上限面積	軽減割合
事業用	事業継続	400㎡	80%
	非継続	200㎡	50%
	不動産貸付	200㎡	50%
居住用 (配偶者以外)	居住継続	240㎡	80%
	非継続	200㎡	50%

網掛け部分が昨年の改正でなくなった部分

また、賃貸併用住宅では、賃貸部分と居住用部分を厳格に分けて小規模宅地の評価減の特例を適用することとなったため、敷地の評価額は上昇する公算が高くなっています。適用の可否に係る相談が増えているのも、当然といえるかもしれません。

2. 改正でどれくらい変わるのか?

改正前の小規模宅地の評価減の特例の適用状況をま