

実家の相続が危ない！～小規模宅地の特例の改正の影響～

1. 親世代から子世代への居住用宅地の相続に黄信号

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、今年4月から施行されました。

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相続特別措置です。今回のテーマである特定居住用宅地は、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。仮に1㎡当たりの相続税評価額が100万円の土地で、100㎡の宅地の場合には、評価額は1億円。これが特定居住用宅地として小規模宅地の評価減の特例が適用できれば2000万円になるというものです。反対に適用できなければ、相続税の計算上算入される価額は8000万円も増える計算になります。

今回の改正のポイントは、納税者の生活基盤に配慮するという特例本来の趣旨に沿って適用条件が厳格になり、配偶者が取得したケース等を除き、相続開始後に生活基盤等として活用しない相続人等に対して特例の適用が厳しくなった点です。言い換えますと、被相続人等の居住を継いだ相続人等だけを優遇することになりました。

特に居住用宅地の場合、親世代から独立した子世代へ相続する場面では、改正前に比べて適用が難しくなったといえます。このことは、現在の土地活用や相続対策に影響を与えそうです。

2. 適用できるケースの前提条件

被相続人等の居住用宅地で「小規模宅地の評価減の特例」が適用できるのは次の要件を満たすことが必要です。

1. 対象となる居住用宅地は、相続・遺贈で取得したものであること。
2. 対象となる居住用宅地は、相続開始直前において、被相続人や被相続人と生計を一にしていた親族が居住の用に供していたものであること。
3. 対象となる居住用宅地は、温室等の耕作用の建物・構築物以外の建物の敷地の用に供されていること。
4. 対象となる居住用宅地は、棚卸資産やこれに準ずる資産でないこと。
5. 原則として相続税の申告期限までに遺産分割により分割されていること。
6. 限度面積までの宅地として選択し申告すること。

これらの要件は改正前と変わりありません。

3. 適用できるケース・できなくなったケース

適用対象となる特定居住用宅地は次の通りです。

宅地が被相続人の居住の用に利用されていた場合

取得者の別	相続直前の相続人等の態様	相続開始後の宅地の利用状況等
配偶者	特になし	特になし
子供等	被相続人と同居	申告期限まで保有・居住
	被相続人と生計一(必ずしも同居は条件でない)	申告期限まで保有・居住
	相続前3年以内に相続人本人とその配偶者が所有する家に住んだことがなく、被相続人の配偶者が被相続人と相続開始直前に同居の法定相続人がいない場合(国内に住所のない人で日本国籍ない人を除く)	申告期限まで保有

宅地が被相続人と生計一にする親族の居住の用にされていた場合

取得者の別	相続直前の相続人等の態様	相続開始後の宅地の利用状況等
配偶者	特になし	特になし
子供等	被相続人と生計一(必ずしも同居は条件でない)	申告期限まで保有・居住

改正前は、居住用宅地を取得した相続人等の中に、上表の配偶者や相続人等の要件を満たさず人がいる場合には、要件を満たさない共有の相続人にも特定居住用宅地として特例の適用がありましたが、改正で要件を満たさない共有者には適用がなくなりました。たとえば父の相続開始で母と子供が居住用宅地を共有で取得しても、子供が要件を満たさない場合は、子供の持分には適用がないのです。

さらに母親の相続開始の際には、子供が上表の要件を満たさなければ特例の適用はなくなるため、相続前から同居するといった選択肢なども念頭にしつつ、考えていくことが必要になってきます。ただ既に自分の家がある子供にとっては、明日から同居というわけにも行かないでしょう。

4. 実家の敷地利用法の転換も視野に

親から受けつぐ資産を最大限上手に活かしていくには、発想を転換することも大切になっています。たとえば相続を見越して、居住用宅地で特例が適用できなくても、貸付事業用宅地として50%評価減の取れる状態にするなど、小規模宅地の評価減の特例の適用をにらんで実家の敷地の利用法の転換もまた、検討に値するでしょう。