

TMBニュース



税理士法人トータルマネジメントブレイン URL : <http://www.tsubota-tmb.co.jp/> 平成30年7月12日発行
 有限会社トータルマネジメントブレイン Mail : tmb@tkcnf.or.jp 担当 : 神藤 謙治
 【大阪本部】〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17アケイ南森町6F TEL : 06-6361-8301 FAX : 06-6361-8302
 【東京支店】〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町1-2-14日本ビルディング3号館3F TEL : 03-6231-1576 FAX : 03-6231-1577

小規模宅地等の課税の特例の改正

1 改正の概要

相続財産で居住用又は事業用の建物の敷地（一定の小規模宅地等）については、相続税評価額が80%又は50%減額される特例があります。小規模宅地等の課税の特例の本来の趣旨を逸脱した悪用を防止する観点から、「自分の持ち家を子や孫、関連法人などに譲渡や贈与し、80%評価減の対象となる特定居住用宅地等の適用を受ける節税手法」に関して規制を設ける改正が行われました。

2 特定居住用宅地等（被相続人の自宅の敷地を持ち家に居住していない別居の親族が取得する場合）の改正

①特例のあらまし

被相続人及び被相続人と生計を一にする親族の居住用の宅地等について、相続等により配偶者や親族が取得する場合には一定の要件のもと相続税評価額が減額（適用面積330㎡、減額割合80%）されます。

②適用要件の見直し

| 取得者 | 取得者ごとの要件 | |
|----------------|---|---|
| 配偶者 | 要件なし | |
| 被相続人と同居していた親族 | ①相続開始時から申告期限まで引き続き居住していること ②相続開始時から申告期限まで有していること | |
| 被相続人と同居していない親族 | 改正前 | 改正後 |
| | 被相続人に配偶者又は同居法定相続人がいない場合で、 ①相続開始前3年以内にその人（配偶者を含む）の有する家屋に居住していたことがなく、 ②相続開始時から申告期限まで有していること | 被相続人に配偶者又は同居法定相続人がいない場合で ①相続開始前3年以内にその者、その者の配偶者、 <u>その者の3親等内の親族、使用人やその親族等が議決権数の過半数を有する法人又は親族等が理事となっている持分の定めのない法人</u> が所有する家屋に居住したことがないこと ②相続開始時に <u>その者が居住している家屋を相続開始前のいずれの時においても所有していたことがない</u> こと ③相続開始から申告期限まで有していること |

改正前はこの制度を利用するために、自己又は配偶者名義になっている家屋を子や孫に贈与したり同族会社や一般社団法人等へ譲渡し、その後も同じ家屋に住み続ける例がよく見受けられました。贈与や売却後にその家屋に居住し続けていても、その後3年経過以後に被相続人の相続が発生した場合にはこの特例の適用を受けることができたからです。今回の改正により、自宅を手放したとしてもその家屋に居住し続ければこの特例の適用を受ける事はできません。さらに、今まで親の所有家屋（例えば賃貸アパートの一室）に居住している方や、遺言等で自宅所有者以外の孫等が取得した場合にはこの特例の適用ができたのですが、今回の改正によりこの特例の適用は不可となりました。即ち親族等以外の第三者が所有する賃貸住宅等に3年以上居住している者しかこの「自宅なき子」特例の適用を受けることができなくなりました。租税回避を図ったつもりはないのにこの特例が適用できなくなり相続税額が大きく増加した方がいらっしゃる事が想定されます。

③適用関係

これらの改正は平成30年4月1日以後の相続又は遺贈により取得する財産に係る相続税について適用されますが、平成32年3月31日までの間に発生した相続等により取得する財産のうち、平成30年3月31日現在において従来の特例適用要件を満たす被相続人の自宅敷地である宅地等がある場合には、その宅地等については従来どおり特例の適用を受けることが可能です。

まとめ

相続税対策の肝である小規模宅地等の特例適用の判断も非常に複雑化しています。相続開始後にうっかり特例適用が出来ないということがないように相続後に誰が取得するか、どう活用していくかを生前から検討して今のうちに遺言書の作成や遺産分割の方法などの納税対策をきちんと考えておくことが必要です。その検討についてご不明点等ございましたら是非弊社までご相談下さい。