

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 31 年 7 月 29 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 : 浅里 豪
 【大阪本部】〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町 5-17 アティ南森町 6F TEL : 06-6361-8301 FAX : 06-6361-8302

小規模宅地等における特定事業用宅地等の特例要件の見直し

1 改正の概要

小規模宅地等の特例とは被相続人等の事業用又は居住用の建物の敷地が、一定の要件のもとで相続税評価額の 80% 又は 50% 減額される制度です。制度の趣旨や課税の公平性を図るため、平成 30 年度税制改正で特定居住用宅地等及び貸付事業用宅地等について 3 年規制が設けられました。

この小規模宅地等の特例のうち特定事業用宅地等について、相続発生前に被相続人等の土地を駆け込みで事業の用に供して特定事業用宅地等についての特例を受けるケースが見受けられたため、平成 31 年度税制改正で特定事業用宅地等についても 3 年規制が設けられることになりました。

2 特定事業用宅地等の改正

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事業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、申告期限までその宅地等の上で営まれていた事業を継続し、申告期限までその宅地等を継続保有をすることを要件に相続税評価額が減額（適用面積 400 m²、減額割合 80%）されます。

小規模宅地等の特例の上限面積と減額割合

宅地等の利用区分		上限面積	減額割合
居住用	特定居住用宅地等	330 m ²	80%
事業用	特定事業用等	400 m ²	80%
	特定同族会社事業用宅地等		
	貸付事業用宅地等	200 m ²	50%

適用要件の見直し

改正前は相続発生前に駆け込みで被相続人等の遊休地等の宅地を事業の用に供することで、この制度を利用する例が見受けられました。そこで今回の改正により、相続開始前 3 年以内に事業の用に供された宅地等は特定事業用宅地等から除外されることとなりました。ただし、相続開始 3 年以内に開始した事業であっても、次の算式で計算される金額が 15% 以上である場合には特定事業用宅地等として小規模宅地等の特例の対象となります。

$$\frac{\text{その宅地の上で事業の用に供されていた建物、構築物、機械及び装置、車両及び運搬具、工具、器具及び備品などの減価償却資産のうち被相続人等が有していたものの相続開始時における価額の合計額}}{\text{相続開始前 3 年以内に新たに事業の用に供された宅地等で相続開始直前に被相続人が所有していた宅地等の相続開始時の価額}} = \frac{15}{100}$$

都心では中古でない限り殆どの場合 15% を超えると思われませんが、相続税評価で計算することに注意が必要です。

個人事業承継税制との関係

個人事業承継税制の適用を受ける特例事業相続人等は、特定事業用宅地等に係る小規模宅地等の特例の適用を受けることが出来ません。特例事業相続人等以外の相続人が小規模宅地等の特例を受ける場合には、個人事業承継税制の適用面積が一部制限を受けることとなります。

適用関係

これらの改正は平成 31 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 31 年 3 月 31 日以前から事業の用に供されている宅地等については、従来どおり特例の適用を受けることが可能です。

まとめ

相続税対策の重要なポイントである小規模宅地等の特例ですが、連年で改正が続いており、相続開始後にうっかり適用できないことが無いように事前に検討しておくことが重要です。賢く節税する事前検討についてのご相談ご不明点等ございましたら是非弊社までご相談下さい。