



小規模宅地等の特例が見直されました

税理士 廣瀬 裕

小規模宅地等の特例は、被相続人等の居住の用または事業の用に供されていた宅地について、相続税の課税価格を減額する特例です。

平成30年4月1日以後に相続または遺贈により取得する財産に係る相続税について下記の改正が行われます。

1. 介護医療院に入所したことにより、被相続人の居住の用に供されなくなった家屋の敷地の用に供されていた宅地等についても、相続開始の直前において被相続人の居住の用に供されていたとみなされます。
2. 被相続人が亡くなる直前にマンション等の不動産を購入して賃貸を開始し、貸付事業用宅地として、本特例を適用し、相続税を軽減することが行われていることから、要件が見直されます。

<貸付事業用宅地の適用要件>

- ・被相続人等がその土地で貸付事業をしていたこと。
- ・相続人が申告期限まで貸付事業を継続し、宅地を保有していること。
- ・その土地を建物・構築物の敷地の用に供していること。

<改正点>

- ・相続開始前3年以内に貸付けを開始した不動産については、特例の対象から除外されます。
- ・ただし、相続開始前3年を超えて事業的規模で貸付けを行なっている者が追加で貸付を行う場合には、従来通り、特例の対象となります。

3. 持ち家に居住していない者に係る特定居住用宅地等の特例の対象者の範囲から下記に掲げる者が除外されます。

<適用要件>

- ・被相続人に配偶者および同居法定相続人がいないこと。
- ・相続開始前3年以内に日本国内にあるその人またはその人の配偶者の所有する家屋に居住したことがないこと。
- ・当該宅地を申告期限まで保有していること。

<改正点>

上記に加え、

- ・相続開始前3年以内に、その者の3親等内の親族またはその者と特別な関係のある法人が有する国内に所在する家屋に居住したことがある者を除く。
- ・相続開始時において、居住の用に供していた家屋を過去に所有していたことがある者を除く。