



小規模宅地等の特例の改正について

相続税を計算する場合において、一定の要件を満たす宅地等については相続税を減額することができる特例を受けられますが、今回は、平成 26 年 1 月 1 日以降に適用が開始されるこの特例の改正点についてご説明いたします。

1. 小規模宅地等の特例制度の概要

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等を相続等により取得した場合、一定の要件を満たしていれば、小規模宅地等の特例の適用があり、その宅地等の評価額を 80%または 50%減額（ただし、面積制限あり。）して相続税を計算することができます。

2. 被相続人等の自宅敷地に関する取扱いの見直し（平成 26 年 1 月 1 日以後に開始する相続から適用）

被相続人等が居住の用に供していた宅地等については特定居住用宅地等として、この特例の適用があり、土地の評価額を 80%減額して相続税を計算することができます。

●二世帯住宅について

いわゆる二世帯住宅については、例えば、1 階を親世帯、2 階を子世帯が居住の用に供しているような場合、建物内部で上下階を行き来できないような構造になっているときは、現行ではそれぞれの階が独立した住居とされ、それぞれの階ごとに特例の要件を満たしているか判定することとされています。（つまり、同居していないものとして、建物の敷地全体で特例を受けることができません。）

しかし、今回の改正で、1 階 2 階の玄関が別々で建物の内部で上下階が繋がっていないような構造でも、二世帯が同居しているものとして敷地全体が 80%減額の対象となります。ただし、部屋ごとに区分所有される分譲マンションについては、親子で同じマンションに居住していても同居しているとはみなされず、従来通りの取扱いとなります。

●被相続人が老人ホームに入居していた場合について

相続開始時、被相続人が老人ホームに入居していた場合、現行では下記①～④までのすべての要件を満たさなければ、この特例の適用を受けることができませんが、今回の改正で、①と②の要件のみで受けることができます。

- ①被相続人が介護を受ける必要があるため、やむを得ず、老人ホームに入居していた。
- ②老人ホームに入居後、自宅は空き家状態であった。
- ③被相続人がいつでも自宅に戻って生活できるように建物の維持管理を行っていた。
- ④老人ホームに入居するために終身利用権あるいは所有権を取得していない。

3. 特例対象面積の拡充等（平成 27 年 1 月 1 日以後に開始する相続から適用）

●特定居住用宅地等の限度面積の拡大

現行では、被相続人等の居住の用に供されていた宅地等については、240 m²までにつき評価額を 80%減額できますが、今回の改正で限度面積が 330 m²まで拡大されます。

●限度面積の調整計算の見直し

(1) 居住用の宅地等と事業用（貸付事業を除く。）の宅地等の両方について、この特例の適用を受ける場合、現行では調整計算をして適用可能面積を計算することとなっているため、両方それぞれつき限度面積まで 80%の減額を受けることができません。

しかし、今回の改正で、それぞれの限度面積まで併せて減額することが可能となります。

【 限度面積 → 特定居住用宅地等<330 m²>、特定事業用宅地等<400 m²> 】

(2) 特定居住用宅地等の限度面積が 330 m²に拡大されることに伴い、特定居住用と貸付事業用（限度面積 200 m²までにつき 50%減額）を併用する場合、限度面積の調整計算の関係上、貸付事業用宅地等について適用を受けることができる面積も広がることとなります。

詳しい内容につきましては、土田会計事務所までお尋ねください。

土田会計事務所

担当：山田晃司

HP <http://www.tsuchida-kaikei.com>

e-mail tsuchida@asahi-net.email.ne.jp

TEL 03-3981-0328

FAX 03-3981-2567