

## 相続税改正

小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例の見直しが行われました。



被相続人の死亡の日が、平成27年1月1日以降の場合には、居住用宅地等の限度面積が拡大されました。  
(以下の説明は、内容を簡便にしてわかりやすくするために事業用宅地等についての説明は除外しました。)

### ○ 居住用の宅地等（特定居住用宅地等）の限度面積が拡大されます。

【改正前】	限度面積 <b>240㎡</b> （減額割合 80%）	【改正後】	限度面積 <b>330㎡</b> （減額割合 80%）
-------	-----------------------------	-------	-----------------------------

### 小規模宅地等の特例

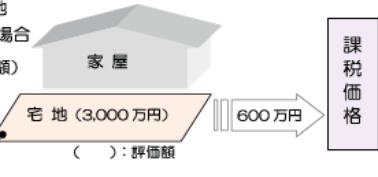
被相続人又は被相続人と生計を一にしていた被相続人の親族（以下「被相続人等」といいます。）の事業の用又は居住の用に供されていた宅地等がある場合には、一定の要件の下に、遺産である宅地等のうち限度面積までの部分（以下「小規模宅地等」といいます。）について、相続税の課税価格に算入すべき価額の計算上、一定の割合を減額します。

相続開始の直前における宅地等（※1）の利用区分	要件	限度面積	減額割合
被相続人等の居住の用に供されていた宅地等	① <b>特定居住用宅地等</b> に該当する宅地等（注）	<b>330㎡</b> (改正前：240㎡)	80%

### 「課税価格に算入すべき価額」の計算

例 被相続人が相続開始の直前において居住していた家屋の敷地（特定居住用宅地等・面積 300㎡、評価額 3,000万円）の場合  
 $3,000万円 \times (1 - 0.8)$ （減額割合 80%、2,400万円減額）  
＝ **600万円**（課税価格に算入すべき価額）

特定居住用宅地等の面積が 300㎡（ $\leq 330$ ㎡）であるため、宅地全体が特別の適用対象となります。  
この場合には、600万円を課税価格に算入します。



◎平成26年1月1日以降の相続については、すでに、適用要件の緩和が行われていました。

### ○ 適用要件の緩和

#### 1 二世帯住宅に居住していた場合

被相続人と親族が居住するいわゆる二世帯住宅の敷地の用に供されている宅地等について、二世帯住宅が構造上区分された住居であっても、一定の要件を満たすものである場合には、その敷地全体について、特例の適用ができるようになりました。

#### 2 老人ホームなどに入居又は入所していた場合

次のような理由により、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なかった宅地等について、一定の要件を満たす場合には、特例の適用ができるようになりました。

- (1) 要介護認定又は要支援認定を受けていた被相続人が次の住居又は施設に入居又は入所していたこと
  - イ 認知症対応型老人共同生活援助事業が行われる住居、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム又は有料老人ホーム
  - ロ 介護老人保健施設
  - ハ サービス付き高齢者向け住宅
- (2) 障害支援区分の認定を受けていた被相続人が障害者支援施設などに入所又は入居していたこと

(以上の説明文書などは、国税庁のホームページからの抜粋です。)

小規模宅地の特例で計算すると、課税遺産総額がなくなります。このまま、申告しなくてもよいですね。

この特例を適用する場合には、相続税の申告書にその適用を受けようとする旨を記載するとともに、所定の書類を添付する必要があります。この特例を利用すると課税遺産総額がない場合も、相続税の申告書の提出をして、特例を適用することを申告する必要があります。

被相続人の母親が単独で居住していた富山市の住宅地があります。私一人が相続人ですが、東京の私の持ち家に住んでいます。小規模宅地等の特例を受けることができますか。

特例を受けることはできません。  
 母親に仕送りをして、実質、『生計を一つにしている』場合でも、受けられない。

以下のような細かい要件があります。 国税庁の説明文書です。

特定居住用宅地等		
相続開始の直前において被相続人等の居住の用に供されていた宅地等で、次の表（特例の適用要件）の区分に応じ、それぞれに掲げる要件に該当する被相続人の親族が相続又は遺贈により取得したもの（それぞれの要件に該当する被相続人の親族が相続又は遺贈により取得した持分の割合に応じる部分に限られます。）をいいます。		
区分	特例の適用要件	
	取得者	取得者等ごとの要件
被相続人の居住の用に供されていた宅地等	1	被相続人の配偶者 「取得者等ごとの要件」はありません。
	2	被相続人の居住の用に供されていた <b>一棟の建物</b> に居住していた親族（注） 相続開始の直前から相続税の申告期限まで引き続きその建物に居住し、かつ、その宅地等を相続税の申告期限まで有している人
	3	上記1及び2以外の親族 ①から③に該当する場合で、かつ、次の④及び⑤の要件を満たす人 ① 相続開始の時において、被相続人若しくは相続人が日本国内に住所を有していること、又は、相続人が日本国内に住所を有しない場合で日本国籍を有していること ② 被相続人に配偶者がいないこと ③ 被相続人に、相続開始の直前においてその被相続人の居住の用に供されていた家屋に居住していた親族でその被相続人の相続人（相続の放棄があった場合には、その放棄がなかったものとした場合の相続人）である人がいないこと ④ 相続開始前3年以内に日本国内にあるその人又はその人の配偶者の所有する家屋（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家屋を除きます。）に居住したことがないこと ⑤ その宅地等を相続税の申告期限まで有していること
被相続人と生計を一にしていた被相続人の親族の居住の用に供されていた宅地等	1	被相続人の配偶者 「取得者等ごとの要件」はありません。
	2	被相続人と生計を一にしていた親族 相続開始の直前から相続税の申告期限まで引き続きその家屋に居住し、かつ、その宅地等を相続税の申告期限まで有している人

（注） 「被相続人の居住の用に供されていた**一棟の建物**に居住していた親族」とは、次の(1)又は(2)のいずれに該当するかに応じ、それぞれの部分に居住していた親族のことをいいます。  
 (1) 被相続人の居住の用に供されていた**一棟の建物**が、「建物の区分所有等に関する法律第1条の規定に該当する建物」<sup>(※)</sup>である場合  
     被相続人の居住の用に供されていた部分  
 (2) (1)以外の建物である場合  
     被相続人又は被相続人の親族の居住の用に供されていた部分  
 ※ 「建物の区分所有等に関する法律第1条の規定に該当する建物」とは、区分所有建物である旨の登記がされている建物をいいます。