

想 続

「小規模宅地の評価減の特例」を上手に活用するために

税理士 内田麻由子

「小規模宅地等の評価減の特例」が使えるか否かで、相続税が大きく変わってきます。今月は、平成 25 年度税制改正もふまえながら、「小規模宅地等の評価減の特例」の上手な活用法についてみていきましょう。

● 「小規模宅地等の評価減の特例」とは

亡くなった人（被相続人）または被相続人と生計を一にしている親族の居住用・事業用・貸付用の宅地については、その宅地を相続した人が、引き続き居住や事業を継続する場合には、一定の面積まで評価額を減額できます。この特例を使いたい場合には、相続税の申告期限までに遺産分割ができていなければならない必要があります。

| 宅地等の種類 | 要件 | 上限面積 | 減額割合 |
|--------|--------|--|------|
| 居住用 | 居住を継続 | 240 m ² (改正後 330 m ²) | 80% |
| 事業用 | 事業を継続 | 400 m ² | 80% |
| 貸付用 | 貸付業を継続 | 200 m ² | 50% |

● 平成 25 年度税制改正の内容

1. 特定居住用宅地の適用対象面積を、330 m²（現行 240 m²）に拡充します。
2. 特定事業用（400 m²）と特定居住用（改正後 330 m²）それぞれについて、適用対象面積まで適用可能とします。なお、貸付事業用がある場合には、現行通り限度面積の計算を行います。
3. 構造上区分のある二世帯住宅についても、特例の対象とします。
4. 被相続人が老人ホームに入居していた場合であっても、介護のための入居であり、かつ、その居住用宅地が貸付の用に供されていないときには、特例の対象となります。

※上記 1. および 2. については、平成 27 年 1 月以後の相続・遺贈について適用

※上記 3. および 4. については、平成 26 年 1 月以後の相続・遺贈について適用

● 特例を上手に活用するために

1. 特例が使える面積には限度がある

「小規模宅地等の評価減の特例」が使えるのは、たとえば居住用宅地の場合には 240 m²（改正後 330 m²）までの部分です。したがって、路線価が高くて狭い土地と、路線価が低くて広い土地を比べた場合には、前者のほうが特例を有効に活用できるケースがあるのです。

たとえば、1億円の評価額の居住用宅地が2つある場合で考えてみましょう。

A土地は、路線価 50 万円×200 m²=1 億円です。

B土地は、路線価 20 万円×500 m²=1 億円です。

A土地の面積は 200 m²ですので、土地全体について評価減が使えます。

A土地の評価減の金額は、1 億円×80%=8,000 万円です。

B土地の面積 500 m²のうち、評価減の適用があるのは 240 m²までの部分です。

B土地の評価減の金額は、1 億円×(240 m²÷500 m²)×80%=3,840 万円です。

このように、上記の例では、同じ 1 億円の土地であっても、評価減が使える金額が大きい A 土地のほうが有利ということになります。

2. どの土地について特例を使うか

路線価の異なる 2 つ以上の土地がある場合や、居住用と貸付用の土地がある場合等には、どの土地について「小規模宅地等の評価減の特例」を適用すれば有利かという判断が必要になります。

たとえば、次のような居住用宅地と貸付用宅地があるケースで考えてみましょう。

A土地（居住用）は、路線価 20 万円×200 m²=4,000 万円です。

B土地（貸付用）は、路線価 50 万円×200 m²×(1-0.6×0.3) ※=8,200 万円です。

※0.6=借地権割合（地域により異なります）、0.3=借家権割合

A土地の評価減の金額は、4,000 万円×80%=3,200 万円です。

B土地の評価減の金額は、8,200 万円×50%=4,100 万円です。

このように、上記の例では、A土地に居住用の 80%減額を使うよりも、B土地に貸付用の 50%減額を使ったほうが有利ということになります。

3. 別棟・別生計は×、二世帯住宅は○

父または母名義の土地に、父母世帯の自宅と、子世帯の自宅が建っているというご家族も多いのではないのでしょうか。父母世帯と子世帯は、お財布（生計）も別になっていることがほとんどでしょう。しかしこのままでは、将来「小規模宅地等の評価減の特例」が使えないのです。

たとえば、父の死後、母名義の 330 m²の土地（評価額 1 億円）に、母が居住する自宅と、長男世帯が居住する自宅の 2 棟が建っている場合で考えてみましょう。母世帯と長男世帯の生計は別です。

母が亡くなったときには特例が使えませんので、土地の評価額は 1 億円です。

それでは、2 棟の家を 1 棟の二世帯住宅に建て替えたらどうなるのでしょうか。

平成 26 年 1 月からは、構造上区分されている（内部で互いに行き来ができない）二世帯住宅についても、「小規模宅地等の評価減の特例」が使えるようになります。

さらに平成 27 年 1 月からは、特例が使える居住用の限度面積が、240 m²から 330 m²に拡充されます。

二世帯住宅に建て替えた後に、平成 27 年以降に相続が発生した場合には、評価減の金額は、1 億円×80% = 8,000 万円です。

これから父母名義の土地に子世帯の住宅を建てようと考えている方や、母屋が古くなってきてリフォームや建て替えを検討している方は、二世帯住宅にするという選択肢もあるのではないかと思います。

4. 事業を継続（または起業）したほうがトク！

「長年商売を続けてきたが、子どもたちはみなサラリーマンになっており、後継者がいない。もう自分の代で廃業しようか……」と考えている方は、ちょっと待ってください。

一度お子さんに、本当に継ぐ気がないかどうか確かめてみてください。父親が亡くなってから、サラリーマンだった息子さんが会社を辞めて父の跡を継ぐということもあるのです。

子どもではなくお孫さんに技術を伝承して跡を継いでもらうというケースもあります。お孫さんの世代は就職難ですから、誘ってみたら案外と喜んで一緒に商売をやってくれるかもしれませんよ。

また、所有する土地を有効活用して地域社会に貢献できる事業を創めたいとお思いの方にも、今回の税制改正は朗報です。もしかしたら、お子さんやお孫さんのうち誰かが、ちょうど会社を辞めて起業したいと思っているかもしれません。

平成 27 年 1 月から、事業用宅地と居住用宅地のそれぞれについて、限度面積まで「小規模宅地等の評価減の特例」が適用できるようになります。すでに事業を営んでいる方は、廃業せずに子や孫に今の事業を継いでもらえば、事業用宅地について特例が使えます。あるいは遊休地や駐車場をお持ちの方は、その土地を活用して子や孫と一緒に起業し、その事業を継いでもらえば、同様にその事業用宅地について特例が使えます。

たとえば、居住用の A 土地 200 m²（評価額 6,000 万円）と、事業用の B 土地 400 m²（評価額 8,000 万円）があるケースで考えてみましょう。

事業を継続する親族がいない場合には、B 土地については評価減が使えません。

A 土地について評価減が使えれば、評価減の金額は $6,000 \text{ 万円} \times 80\% = \underline{4,800 \text{ 万円}}$ です。

一方、事業用の B 土地を取得した親族が事業を継続すれば、平成 27 年 1 月以降の相続ならば、B 土地についても評価減が使えます。

B 土地の評価減の金額は、 $8,000 \text{ 万円} \times 80\% = \underline{6,400 \text{ 万円}}$ です。

A 土地の評価減 4,800 万円と B 土地の評価減 6,400 万円を合わせて 1 億 1,200 万円の評価減が使えることになります。

相続対策という観点からだけではなく、ぜひお子さんやお孫さんに、いまの仕事の状況や将来の夢について、話を聞いてみてください。あなたの有形・無形の資産を活かして、お子さんやお孫さんのこれからの人生を応援することができたら素敵ですね。