

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 26 年 11 月 19 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: 頼田 彩
 【大阪本部】〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町 5-17 アクティ南森町 6F TEL: 06-6361-8301 FAX: 06-6361-8302
 【東京支店】〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町 1-2-14 日本ビルディング 3 号館 3F TEL: 03-6231-1576 FAX: 03-6231-1577

小規模宅地等の特例 適用要件についての注意点

平成 27 年 1 月 1 日以後発生の相続から、いよいよ改正後の基礎控除・税率が適用されることとなります。これらの増税要因に対し、減税要因の「小規模宅地等の特例」の適用面積も同時に拡充されます。この特例の適用ができるか否かで、相続税の納税額は大きく変わるため、適用要件を満たすか否かが重要なポイントとなります。今回は、そのなかでも注意が必要な「生計一」、「老人ホーム入居直前の居住の用」の判定について確認していきます。

1. 生計一の判定

小規模宅地等の特例を適用しようと考えている土地等が、親族の事業用や親族の居住用に供されている場合には、被相続人と生計が一であったという要件を満たす必要があります。

「生計を一にする」の意味（所得税基本通達 2-47）

① 親族が同一の家屋で起居をしている場合

生計一の親族（明らかに独立した生活を営んでいると認められる場合を除く）。

② 親族が同一の家屋で起居をしていない場合

以下の要件を満たす場合には、生計一の親族

イ 勤務、修学、療養等の都合上、日常の起居を共にしていない親族であること

ロ 余暇には起居を共にすることを常例としていること

ハ 常に生活費、学資金、療養費等の送金が行われていること

【生計一についての裁決事例（国税不服審判所 平成 20 年 6 月 26 日裁決）】

この事例は、入院先で死亡した被相続人と別居していた相続人が、生活は一体であったと主張し、生計一か否かの判定で小規模宅地等の特例適用が争われた事例です。

裁決では、①被相続人と相続人は、被相続人の入院前から別居し、独立した生活を営んでいたこと、②被相続人の自宅光熱費、入院費・医療費等が被相続人名義の通帳から出金されていたことを理由に、生計は別であったと判断されました。また、別居親族が生計一をされるための考え方について、「日常生活の資を共通していたことを要し、…少なくとも居住費、食費、光熱費その他日常の生活に係る費用の全部又は主要な部分を共通にしていた関係にあったことを要すると解される。」と述べています。

2. 居住の用の判定（老人ホーム入居直前に居住していた自宅敷地）

被相続人が老人ホーム入居前に居住していた自宅について、小規模宅地等の特例適用をするためには、その前提として、「居住の用に供されなくなる直前の被相続人の居住の用に供されていた宅地」である必要があります。（要件の詳細は、TMB ニュース No.411 をご参照下さい。）居住の用に供されていたか否かは、生活の本拠がどこにあったかによって判定されることとなります。

【「居住の用」判定の具体例】

例えば、次のような場合、居住の用に供していた宅地（生活の本拠）はどこにあったといえるでしょうか。

『実家にしていた父（被相続人）が、老人ホーム入居待ちの間に長男の家で世話になるため居住していた。』

生活の本拠がどこにあるかは事実認定の問題となりますが、既に老人ホームへの入居時期が決まっていて、それまでの短期間を長男の家で過ごしていた場合には、生活の本拠が移っているとは考えられないでしょう。一方、入居時期が決まっておらず、入居までの間ずっと長男の家に居住していた場合には、生活の本拠が移っていたと考えられます。

3. まとめ

冒頭でも記載しましたが、小規模宅地等の特例適用は、一定の要件を満たす場合に土地の評価を大きく引き下げてくれる重要な特例です。適用するためには一定の要件を満たす必要があります。上記のような「生計一」、「直前の居住の用」といった一見わかりにくい概念については特に注意を要する必要があります。少しの違いで適用の有無が変わる場合もあるため、事前にしっかりと要件を充足できるようにしておくことをお勧め致します。

【担当：頼田】