

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 29 年 5 月 31 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: 神田 康正
 【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

最新 小規模宅地等の特例に関する Q & A

【下記事例共通前提条件】

- ①配偶者が既に他界している被相続人 A (母) が、自身が所有する土地・建物に一人暮らししていた。
- ②相続人には B (長女) と C (長男) がいる。
- ③相続人 B (長女) は結婚後ずっと自身の配偶者の実家で生活しており、その土地家屋は B の配偶者の父のものである。また、C (長男) は自身が所有するマンションで暮らしている。

【解説】

上記共通前提条件の場合、特定居住用宅地等に該当する為の要件は以下の通りです。

- ①被相続人の配偶者がいないこと
- ②被相続人と同居していた民法上の相続人がいないこと
- ③相続人が相続開始前 3 年以内に自己所有または自己の配偶者所有の家屋に居住したことがないこと
- ④相続開始から申告期限までその土地を所有すること
- ⑤被相続人が生前国内に居住しており、相続人が日本国籍であること

【事例Ⅰ：被相続人の自宅を相続し、その自宅を賃貸した場合】

- ① B (長女) が相続して賃貸した場合 ⇒ 特定居住用宅地に該当する！
- ② C (長男) が相続して賃貸した場合 ⇒ 特定居住用宅地に該当しない！

この場合、適用要件には相続開始から申告期限までの間の利用状況については特に制限していないので賃貸していてもよいが、上記解説③の要件により C (長男) が相続すると適用出来ない。

【事例Ⅱ：家を持たない B (長女) が被相続人の自宅を相続し、その自宅を売却した場合】

- ① B (長女) が相続して申告期限後に売却した場合 ⇒ 特定居住用宅地に該当する！
- ② B (長女) が相続して申告期限前に売却した場合 ⇒ 特定居住用宅地に該当しない！

この場合、上記解説④の通り特例を適用するには申告期限まで土地を所有していないければならない。

※尚、この建物が耐震リフォーム済みの昭和 56 年 5 月 31 日以前建築でその売却額が 1 億円以下である場合、この譲渡所得の計算において空家譲渡時の特別控除 3,000 万円の控除が適用できます。

【事例Ⅲ：被相続人の自宅を取り壊して駐車場として賃貸した場合】

- ①相続開始後に B (長女) が相続してから申告期限前に自宅を取り壊し駐車場として賃貸した場合 ⇒ 特定居住用宅地に該当する！
- ② A (母) がまだ病院に入院しており存命の内に空き家となった自宅を取り壊し駐車場として賃貸した場合 ⇒ 特定居住用宅地に該当しない！

この場合、相続後であれば建物の保有期間については特に定めがないので申告期限前に取り壊しても問題ないが、そもそも相続開始時点で自宅がなくなっている場合は特定居住用宅地に該当しないので特例適用は出来ない。

まとめ

昨今生活の様態も多様化しており相続税対策の肝である小規模宅地等の特例適用の判断も非常に複雑化しています。相続開始後にうっかり特例適用が出来ないということがないように相続後に誰が取得するか、どう活用していくか、生前から検討しておくことが必要不可欠です。その検討についてご不明点等ございましたら是非弊社までご相談下さい。