

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 : <https://www.tsubota-tmb.co.jp/> 令和6年7月26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 : 池田

〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17 7F/南森町6F

TEL : 06-6361-8301 FAX : 06-6361-8302

小規模宅地等の特例

1. 小規模宅地等の特例の概要

相続や遺贈(以下「相続等」という)によって取得した財産のうち、相続開始の直前において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。)の事業の用または居住の用に供されていた宅地等のうち一定のもの(相続税の申告期限まで引き続きその宅地等を有し、事業を営んでいること等が要件となります。)については、要件用途に応じ右図面積までの部分については、相続税の課税価格に算入すべき価額の計算上、宅地等の利用区分ごとにそれぞれに掲げる割合を減額します。この特例の適用を受けるためには、相続税の申告書に、この特例の適用を受けようとする旨を記載するとともに、一定の書類を添付する必要があります。

用途	限度面積	減額される割合
特定事業用宅地等	400 m ²	80%
特定同族会社事業用宅地等	400 m ²	80%
特定居住用宅地等	330 m ²	80%
貸付事業用宅地等	200 m ²	50%

2. 特定事業用宅地等(不動産賃貸業などを除く。)

相続開始の直前において被相続人等の事業の用に供されていた宅地等(その相続開始前3年以内に新たに事業の用に供された宅地等を除く。)を相続等により取得することなどが要件となります。

3. 特定同族会社事業用宅地等(不動産賃貸業などを除く。)

相続開始の直前から相続税の申告期限まで一定の法人(相続開始の直前において被相続人および被相続人の親族等が法人の発行株式数の総数または出資の総額の50%超を有している場合におけるその法人)の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もので、申告期限においてその法人の役員であることなどが要件となります。

4. 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、①配偶者が相続(居住・所有不要)②被相続人の居住の用(養護老人ホームへの入所など一定の事由を含む)に供されていた建物に相続開始の直前から相続税の申告期限まで引き続き居住③被相続人の居住の用に供されていた宅地等を取得した上記①②以外の親族で一定の要件を満たすもの(家なき子)。④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建物に相続開始の直前から相続税の申告期限まで引き続き居住、のいずれかの要件を満たすものとなります。

5. 貸付事業用宅地等

相続開始の直前において被相続人等の貸付事業の用に供されていた宅地等(その相続開始前3年以内に新たに貸付事業の用に供された宅地等を除く。)を相続等により取得することなどが要件となります。

相続開始の直前において空き室等があり入居者がいなかった場合、土地の相続税評価をする際には賃貸割合を乗じて計算することとなります。小規模宅地の特例については賃貸割合を乗じて計算することは規定されていないため、基本的には賃貸割合は考慮しないこととなります。国税庁のタックスアンサー(No.5400-2)に「事業の用に供した日」とは建物が完成し、入居募集を始めていれば入居の有無にかかわらず事業の用に供したものである旨が記載されています。ただし、下記の事例のような場合で否認された事例がありますので要注意です。

相続等によって取得した共同住宅の敷地で、共同住宅は全8部屋で相続開始の直前に3部屋が貸付けられ残りの5部屋が空室であり、この空室の5部屋について被相続人の貸付事業の用に供されていないと判断された事例があります。空室部分のうち、3部屋は相続開始時において約4年6ヶ月以上の長期にわたって空室の状態が続いており、相続開始時に賃貸されていなかったため、一時的に賃貸されていなかったものとは認められませんでした。また、残りの空室2部屋については、相続開始の数カ月前に居者が退去しており、空室期間は長期にわたるものではなく、インターネットサイトにも入居者募集の広告が掲載されていましたが、その問合せ先である不動産業者はこの住宅に関し、入居者仲介の実績がなく、被相続人と連絡が取れず、平成27年以降のこの住宅の空室状況を把握しておらず、オーナーから広告の掲載を取りやめたい旨の申出がない限りその掲載を継続する扱いとしていたことからすれば、被相続人が仲介契約・広告を放置していたにすぎず、新たに入居者を募集していたといえず、現に相続税の申告期限までの期間を見ても新たな入居者はなく、空室のままであったため、2部屋についても、相続開始時に賃貸されていたものとする状況になく、一時的に賃貸されていなかったものとは認められず、小規模宅地の特例は適用不可となりました。

空き室があっても不動産業者等を通じて新規の入居者を募集しているなど、いつでも入居可能な状態に空室を管理している場合には、相続開始時において賃貸割合には含まれませんが、被相続人の事業の用に供されているものとして小規模宅地の特例を適用することができます。ご不明な点等ございましたらいつでも弊社担当までご連絡下さい。