

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8月16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 : 占部・池田

〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17アテ/南森町6F

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

小規模宅地等の特例の二世帯住宅の場合の適用範囲

1. 小規模宅地等の特例

小規模宅地等の特例とは、相続した土地等のうち一定の要件を満たすものについて、相続税の課税価格から一定割合が減額される制度（小規模宅地等の特例の概要については No. 619 参照）です。この特例のうち、居住用、事業用（貸付を除く）の減額適用を受けるためには、相続の開始直前に被相続人等の「事業の用」又は「居住の用」に供されていた宅地等である必要があります。今回は、「居住の用」に供されていた宅地等に関する二世帯住宅に焦点を当てて解説します。特定居住用宅地等の要件は以下の通りです。

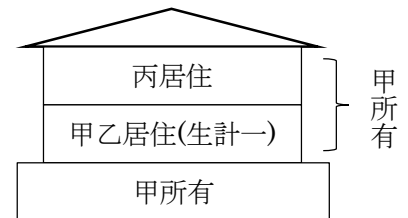
「被相続人」又は「被相続人と生計を一にしていた親族」の居住の用に供していた家屋の敷地で、次のいずれかに該当

- ① 配偶者が取得した場合
- ② 被相続人と同居していた親族が取得し、申告期限まで引き続いて居住している場合
- ③ 配偶者及び同居法定相続人がいない場合で、別居親族が取得し、相続開始前3年以内に取得者、その配偶者又はその三親等内の親族その他一定の法人が所有する家屋（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く）に居住したことがない場合等（家なき子）
- ④ 被相続人と生計を一にしていた親族が取得し、申告期限まで引き続いて自己の居住の用に供している場合

2. 二世帯住宅の場合の適用範囲

(1) 区分所有建物でない二世帯住宅の場合

例えば右記の図のように被相続人甲の所有する宅地の上に、甲が所有する建物があり、1階には甲と長男乙（生計一）が居住し、2階には次男丙が居住しています。敷地全てを丙が相続する場合、特定居住用宅地等に該当するのでしょうか？

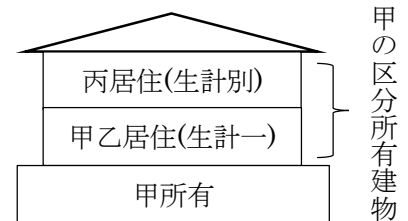


⇒結論として該当します。特定居住用宅地等の要件である「被相続人の居住の用に供されていた宅地等」が被相続人の居住の用に供されていた一棟の建物の敷地の用に供されていたものである場合には、その宅地等うち被相続人の親族の居住の用に供されていた部分を含めるため、丙が生計一であるか別であるかにかかわらず、上記1②の被相続人と同居していた親族として認められます。なお、二世帯住宅には建物内部で行き来ができるタイプと玄関が別で建物内部で行き来ができないタイプ（完全分離型）がありますが、平成26年度税制改正により完全分離型であっても同居親族として認められ、小規模宅地等の特例の適用が受けられるようになっています。

⇒結論として該当します。特定居住用宅地等の要件である「被相続人の居住の用に供されていた宅地等」が被相続人の居住の用に供されていた一棟の建物の敷地の用に供されていたものである場合には、その宅地等うち被相続人の親族の居住の用に供されていた部分を含めるため、丙が生計一であるか別であるかにかかわらず、上記1②の被相続人と同居していた親族として認められます。なお、二世帯住宅には建物内部で行き来ができるタイプと玄関が別で建物内部で行き来ができないタイプ（完全分離型）がありますが、平成26年度税制改正により完全分離型であっても同居親族として認められ、小規模宅地等の特例の適用が受けられるようになっています。

(2) 区分所有建物である二世帯住宅の場合

被相続人甲所有の宅地の上に、1階2階（1階2階ともに床面積は同じものとする。）ともに甲所有の区分所有建物があり、1階には甲及び甲と生計を一にする長男乙が居住し、2階には甲と生計を別にする次男丙が居住しています。乙は敷地の持分2分の1と建物の1階部分を相続し、丙は敷地の持分2分の1と建物の2階部分を相続する場合はどうでしょうか？



⇒結論として乙が取得した敷地の持分2分の1のうち1階部分に相当する2分の1は特定居住用宅地等に該当しますが、丙が取得した敷地の持分2分の1については特定居住用宅地等に該当しません。上記(1)と同様、実質的に甲が建物全体を所有していますが、区分所有建物であるため、同居親族が取得する場合の特定居住用宅地等は「被相続人の居住の用に供されていた部分」、この場合で言う1階部分に限ります。したがって、乙は上記1②の被相続人と同居していた親族となり、乙が取得した敷地の持分2分の1のうち1階部分に相当する2分の1は特定居住用宅地等に該当します。丙については、上記の通り同居と認められる部分は1階部分に限られるため、上記1②の同居親族に該当せず、1親等の親族が所有する家屋（2階部分）に居住していたこととなり、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者ではないことから、上記③にも該当しません。その上、生計別であることから上記1④にも該当せず、特定居住用宅地等の要件を満たさないこととなります。

⇒結論として乙が取得した敷地の持分2分の1のうち1階部分に相当する2分の1は特定居住用宅地等に該当しますが、丙が取得した敷地の持分2分の1については特定居住用宅地等に該当しません。上記(1)と同様、実質的に甲が建物全体を所有していますが、区分所有建物であるため、同居親族が取得する場合の特定居住用宅地等は「被相続人の居住の用に供されていた部分」、この場合で言う1階部分に限ります。したがって、乙は上記1②の被相続人と同居していた親族となり、乙が取得した敷地の持分2分の1のうち1階部分に相当する2分の1は特定居住用宅地等に該当します。丙については、上記の通り同居と認められる部分は1階部分に限られるため、上記1②の同居親族に該当せず、1親等の親族が所有する家屋（2階部分）に居住していたこととなり、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者ではないことから、上記③にも該当しません。その上、生計別であることから上記1④にも該当せず、特定居住用宅地等の要件を満たさないこととなります。

3. 小規模宅地等の特例の適用を受けるために

相続税は小規模宅地等の特例の適用が受けられるか否かで大幅に納税額が変わってしまいます。(2)のように建物が区分所有登記されている場合には小規模宅地等の特例は敷地の一部にしか適用できないこととなります。ただし今現在、区分所有建物であっても合併登記（所有者が同じであること等一定の条件あり。）や共有登記に変更することで敷地全体に特例の適用を受けることができる可能性があります。土地家屋調査士の費用等がかかりますので十分考慮の上、ご判断ください。