

TMBニュース

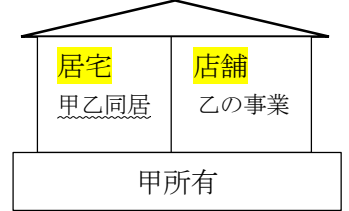


税理士法人トータルマネジメントブレイン URL : <https://www.tsubota-tmb.co.jp/> 令和6年10月11日発行
 有限会社トータルマネジメントブレイン Mail : tmb@tkcnf.or.jp 担当 : 渡辺
 〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17 7F/南森町6F TEL : 06-6361-8301 FAX : 06-6361-8302

小規模宅地等の特例(生計を別にしていない場合)

1. 生計を一にしていた相続人が取得した店舗兼住宅の敷地

被相続人甲は、宅地及び当該宅地の上にある店舗兼居宅を所有していました。居宅には被相続人甲と長男乙が同居し、生計を一にしていました。店舗は被相続人甲が長男乙に無償で貸し付けており、長男乙の事業の用に供されていました。この場合小規模宅地等の特例の適用に当たって、居宅部分は特定居住用宅地等に、店舗部分は特定事業用宅地等に該当するのでしょうか。(長男乙は申告期限までこの宅地での居住及び事業を継続し、保有も継続しているものとします。)



(1) 居宅部分について

相続開始の直前に被相続人甲の居住の用に供していた家屋の敷地で、被相続人甲と同居していた親族(長男乙)が取得しているため、特定居住用宅地等に該当します。(特定居住用宅地等の要件についてはNo.620参照)

(2) 店舗部分について

相続開始の直前に被相続人甲と生計を一にしていた親族(長男乙)の事業の用に供していた家屋の敷地で、被相続人甲と生計を一にしていた当該親族(長男乙)が取得しているため、特定事業用宅地等に該当します。

※特定事業用宅地等の要件(不動産貸付業などを除く。)

相続開始の直前に「被相続人」又は「被相続人と生計を一にしていた親族」の事業の用に供していた家屋の敷地で、次のいずれかに該当(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。)

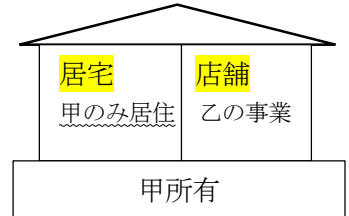
- ①被相続人の親族が取得し、相続開始時から申告期限までの間に被相続人の事業を引継ぎ、かつ申告期限まで当該事業を営んでいること
- ②被相続人と生計を一にしていた親族が取得し、相続開始前から申告期限まで引き続き自己の事業の用に供していること

2. 生計を別にしていない相続人が取得した店舗兼住宅の敷地

被相続人甲と長男乙が生計を別にしていない場合はどうなるのでしょうか(乙は賃貸マンションに3年以上住んでおり、被相続人甲の相続人は乙のみとします)。長男乙は申告期限までこの宅地での事業を継続し、保有も継続しているものとします。

(1) 居宅部分について

特定居住用宅地等は、被相続人の配偶者又は被相続人と同居していた親族が取得する場合のほか、以下のすべての要件を満たす別居親族(いわゆる「家なき子」)が取得した場合にも該当します。



- ①被相続人に配偶者がいないこと
- ②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に居住していた相続人がいないこと
- ③相続開始前3年以内に日本国内にある取得者、取得者の配偶者、三親等内の親族又は特別の関係がある一定の法人^(注)が所有する家屋に居住したことがないこと(被相続人の居住の用に供されていた家屋を除く)
- ④相続開始時に取得者が居住している家屋を相続開始前のいずれの時点においても所有していたことがないこと
- ⑤相続開始時から申告期限まで有していること

(注) 取得者等が法人の発行済株式総数等の50%超を有する場合におけるその法人等

つまり当該事例の場合、被相続人甲に配偶者及び同居親族がなく、かつ長男乙が相続開始前3年以内に持ち家(長男乙、長男乙の配偶者、長男乙の三親等内の親族又は長男乙と特別の関係がある一定の法人が所有する家屋)に居住したことがない場合(賃貸暮らしの場合)には、特定居住用宅地等に該当します。

ちなみに、当該宅地は相続開始時から申告期限まで所有していることが要件ですが、居住要件はありません。したがって居住する必要はありませんが、相続を機に取得者が被相続人の居住の用に供されていた家屋に居住することになったとしたとしても問題ありません。

(2) 店舗部分について

特定事業用宅地等は、相続開始の直前に「被相続人」又は「被相続人と生計を一にしていた親族」の事業の用に供していた家屋の敷地であることを要件としています。したがって、相続開始前に長男乙は被相続人甲と生計を一にしていなかったため、店舗部分は特定事業用宅地等に該当しないこととなります。

被相続人と相続人の生計が別の場合の小規模宅地等の適用について、居宅部分については一定の要件を満たせば適用を受けることができますが、店舗部分については適用を受けることができません。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ください。