

★二世帯住宅と小規模宅地の特例について

平成22年度の税制改正によって適用範囲が大幅に絞られた小規模宅地の特例。

中でも「被相続人が居住の用に供していた家屋の敷地」については相続税額への影響も大きく、二世帯住宅の場合に同特例が適用できるか否かは気になるポイントのひとつです。(池田 佳代子)

☆被相続人が居住していた家屋の敷地に関する小規模宅地の特例

「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宅地等」を、次のいずれかの者が取得した場合には、

- ① 配偶者
- ② 同居親族
- ③ 上記①②がない場合で、一定の要件を満たす非同居親族

※②は相続税の申告期限まで保有・居住継続要件有り、③は相続税の申告期限まで保有継続要件有り
その宅地等の「240㎡までが80%減額」されます。

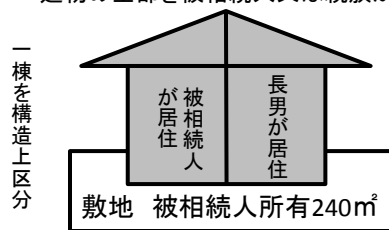
☆二世帯住宅も一定の要件を満たせば上記②の同居親族と認められます。

「同居」とは、本来ひとつ屋根の下で生活を共にすることをいいますが、近年はプライバシー尊重のため、あえて1棟の建物を独立した複数の部分に区分し、それぞれが各独立部分に分かれて暮らす「二世帯型住宅」が増えています。

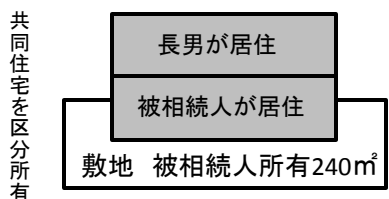
この場合でも現行税制では、被相続人に**配偶者が無く**、その二世帯住宅の**片方で被相続人が一人暮らしをし、もう片方で親族が暮らしていた**ようなときには、その親族は上記②の同居親族とみなされる(下記の例をご参照)ことになっています。但しその建物は、その**全部を被相続人又はその親族が所有**するものでなければなりません。

<同居に該当する例>

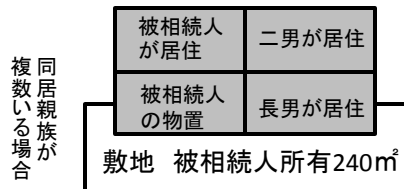
※被相続人には配偶者が無く一人暮らし。
建物の全部を被相続人又は親族が所有しているものとします。



一般的な二世帯住宅。
中ドアで行き来できるタイプだけではなく、別玄関の完全分離タイプも同居とみなされます。



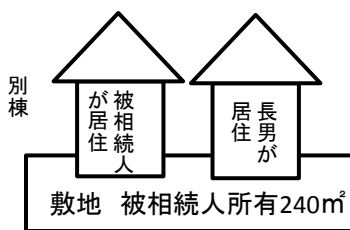
1Fを被相続人、2Fを長男がそれぞれ区分所有しているような場合も同居とみなされます。



敷地を長男と二男が共有で相続する場合には、二人とも対象となります。

<同居には該当しない例>

※長男と被相続人は別生計とします。



同じ敷地内でも被相続人と長男がそれぞれ別棟に居住している場合は同居には該当しません。



同じマンション内で、長男が被相続人と別に区分所有している場合は同居に該当しません。

今後親の敷地に子が家屋を建てる際には、小規模宅地の特例適用を見据えて二世帯住宅を検討することも有効な相続対策となりそうです。その場合の家屋の所有形態は、親又は子の単独所有、親子で区分所有、親子で共有のいずれも可能ですので、資金負担の面からも建築プランが立て易い内容になっていると思われます。

尚、実際の特例適用においては、より詳細な判定が必要になる場合もありますのでご注意ください。